



NEXT Re



**Relazione
Finanziaria
Semestrale
abbreviata**

2022

SOMMARIO

1. PROFILO SOCIETARIO.....	3
Informazioni e struttura societaria	3
Cariche sociali	4
Consiglio di Amministrazione	4
Collegio Sindacale	4
Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF	4
Società di Revisione	4
Assetto Azionario al 30 giugno 2022	5
2. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE.....	6
Principali dati economici e patrimoniali	6
Eventi di Rilievo del semestre	8
Eventi successivi al 30 giugno 2022	9
Andamento del titolo	10
Il contesto economico e il mercato immobiliare	12
Il portafoglio immobiliare	13
Analisi andamento economico	22
Analisi andamento patrimoniale	23
Operazioni con parti correlate	25
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ	26
La gestione dei rischi	29
Modello organizzativo & Codice Etico	33
Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale	34
Altre informazioni sulla gestione	34
Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19	35
Evoluzione prevedibile della gestione	35
Indicatori di Performance EPRA	37
3. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.	45
Prospetti contabili di NEXT RE	45
Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria	46
Prospetto Utile/Perdita del periodo	47
Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo	48

<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto</i>	49
<i>Rendiconto finanziario</i>	50
<i>Utile (perdita) per azione</i>	51
<i>Note esplicative</i>	52
<i>Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato</i>	75
<i>Allegati</i>	76
<i>Relazione della società di revisione</i>	77
<i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i>	80

1. PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societaria

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

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

La composizione del Consiglio di Amministrazione risulta la seguente:

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

Collegio Sindacale

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

EY S.p.A.

Assetto Azionario al 30 giugno 2022

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

2. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali indicatori al 30 giugno 2022 confrontati con il 30 giugno 2021 e con il 31 dicembre 2021.

PERFORMANCE		30/06/2022	30/06/2021*
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	2,91	3,15
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	1,91	1,31
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	(1,6)	(1,3)
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	(0,5)	(1,02)
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	0,95	2,30
Utile/(Perdita) del periodo	<i>Euro/milioni</i>	0,16	2,02

* valori consolidati

ASSET		30/06/2022	31/12/2021
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	157,9	155,6
Investimenti Immobiliari**	<i>Euro/milioni</i>	140,4	138,3
Superficie lorda	<i>m²</i>	55.518	55.526
Occupancy	<i>%</i>	82%	82%
WALT	<i>anni</i>	4,2	4,7
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	7	7

**include il fair value dell'asset sito in Verona classificato alla voce Attività non correnti destinate alla vendita

INDEBITAMENTO		30/06/2022	31/12/2021
Patrimonio netto	<i>Euro/milioni</i>	85,8	85,5
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	85,8	85,5

Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	58,88	61,04
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	42%	44%
Loan to value (LTV)	<i>%</i>	48%	46%

Si riportano di seguito i principali risultati del primo semestre 2022:

- il **Risultato netto** per il primo semestre 2022 evidenzia un utile pari a 0,16 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 2,02 milioni di Euro al 30 giugno 2021;
- l'**EBITDA** per il primo semestre 2022 è negativo e pari a -0,5 milioni di Euro rispetto ai - 1,02 milioni di Euro del primo semestre 2021;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 85,8 milioni di Euro al 30 giugno 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 58,88 milioni di Euro al 30 giugno 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Net Loan to Value** è pari al 42% al 30 giugno 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

Il **Net operating income** margine dei ricavi da attività di locazione e dei costi operativi immobiliari, è pari a 1,9 milioni di Euro ed include Ricavi da locazione pari a 2,9 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a 1 milione di Euro.

L'**EBITDA** che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, concorrono, oltre a quanto riportato sopra, anche Costi del personale pari a 1 milione di Euro, costi generali pari a 1,7 milioni di Euro, altri ricavi e proventi per 0,5 milioni di Euro e Altri costi e oneri per 0,3 milioni di Euro.

Il **Totale Indebitamento finanziario** subisce un decremento pari a 2,2 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2021.

Il **Net Loan to Value** è pari al 42% in lieve miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 in linea con il decremento del Totale Indebitamento finanziario.

Si rimanda ai paragrafi Il Portafoglio immobiliare, Analisi andamento economico e Analisi andamento patrimoniale della presente Relazione intermedia sulla gestione 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 (compresi quelli riclassificati alla voce Attività non correnti destinate alla vendita). L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

Loan to value: 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 30 giugno 2022. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

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

Eventi di Rilievo del semestre

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo del primo semestre 2022.

In data **7 febbraio 2022** la Società ha approvato i risultati preliminari non certificati dell'esercizio 2021. Essi possono essere così sintetizzati: Risultato netto preliminare per l'esercizio 2021 positivo per 0,5 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - EBITDA preliminare per l'esercizio 2021 negativo e stimato pari a -1,6 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020; - Patrimonio Netto preliminare stimato pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Totale indebitamento finanziario preliminare stimato pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Net Loan to Value preliminare stimato pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

In data **15 marzo 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, recante i seguenti principali risultati dell'esercizio 2021: - Risultato netto positivo pari a 0,4 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - IBITDA negativo e pari a -1,7 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020; - Patrimonio Netto pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Totale indebitamento finanziario pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,79 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Net Loan to Value pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

In data **26 aprile 2022** l'Assemblea degli Azionisti - all'unanimità - ha (i) approvato il bilancio relativo all'esercizio 2021; (ii) 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; (iii) 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 D. Lgs. 58/1998, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/9, previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2021 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato.

In data **27 aprile 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2022 recanti i seguenti principali risultati del primo trimestre 2022: - Utile/(Perdita) del periodo negativo per -0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2022 (-0,5 milioni di Euro al 31 marzo 2021); - EBITDA negativo per -0,2 milioni di Euro (-0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2021); - Patrimonio Netto risulta pari a 84,9 milioni di Euro al 31 marzo 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021; - Totale Indebitamento finanziario pari a 61,5 milioni di Euro al 31 marzo 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021; - Net Loan to Value al 31 marzo 2022 pari al 44%, stabile rispetto al 31 dicembre 2021.

In data **1° giugno 2022** la Società ha sottoscritto con AHC International Consulting AG, società austriaca leader nel settore alberghiero con il marchio "Amedia Hotel", un contratto preliminare per la cessione di un immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte con previsione di stipulare il contratto definitivo entro la fine del mese di settembre 2022. Contestualmente alla

firma del contratto preliminare, il potenziale acquirente ha versato una caparra confirmatoria pari al 10% del prezzo pattuito.

In data **28 giugno 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società ha preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate 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 di Next RE al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile (**"Aumento di Capitale"**) e ciò in considerazione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta, da un lato, alle incertezze legate alla coda della crisi pandemica e, dall'altro lato, al mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario derivante dallo scoppio del conflitto in Ucraina. Di conseguenza, considerato che le condizioni sospensive previste dal *framework agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021 tra la Società e l'azionista di controllo CPI Property Group S.A. (**"CPI"**) e le società del gruppo De Agostini (il **"Framework Agreement"**) non si sarebbero verificate entro il termine del 30 giugno 2022 ivi previsto, la Società ha comunicato al mercato che il Framework Agreement e le relative pattuizioni parasociali avrebbero perso efficacia alla data del 30 giugno 2022.

Sempre in data **28 giugno 2022** la Società ha sottoscritto un accordo transattivo (**"Accordo"**) con Castello SGR S.p.A., in nome e per conto del Fondo Fontana-Comparto Tulipano (già fondo Donatello-Comparto Tulipano), avente ad oggetto, *inter alia*, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF-€", sottoscritti da Next RE per una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000 (il **"Bond"**) nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond. Con la stipula dell'Accordo, le Parti si sono reciprocamente impegnate a rinunciare alla prosecuzione dei giudizi, ordinari ed esecutivi, pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno, definendo bonariamente le controversie in corso, e Next RE ha ceduto, nel contesto dell'Accordo, il Bond e tutti i crediti, diritti e accessori ad esso connessi, per un corrispettivo complessivamente pari ad Euro 2.850.000, oltre IVA.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo nel periodo di riferimento.

Eventi successivi al 30 giugno 2022

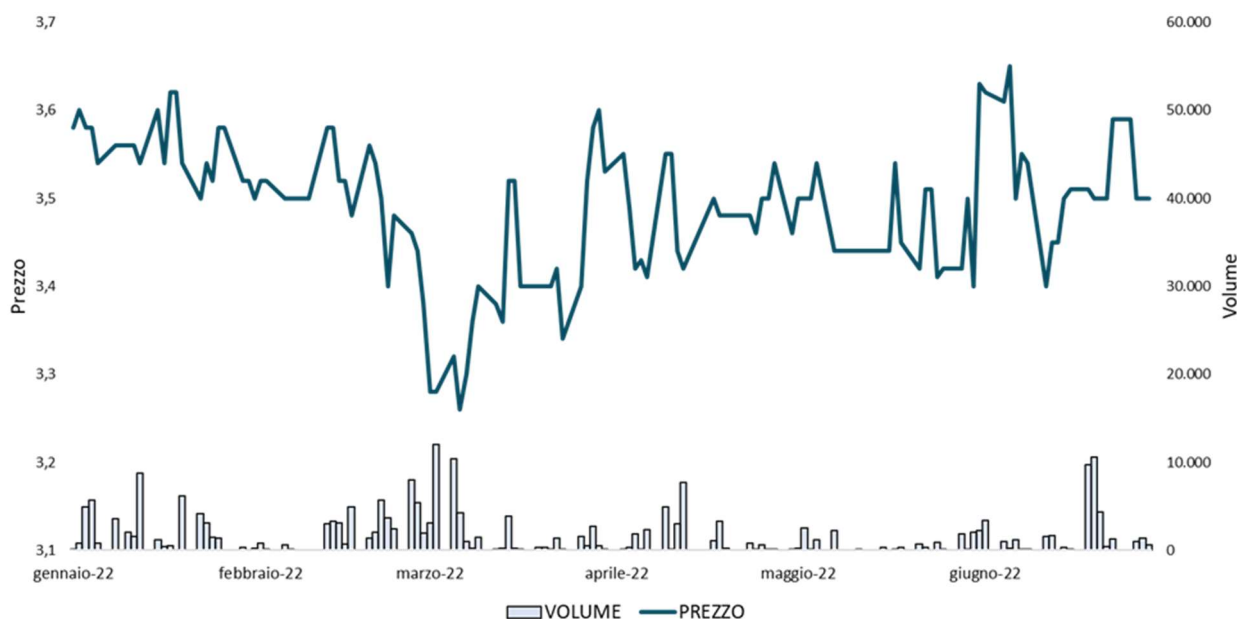
In data 5 luglio 2022 la Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti e nel pieno rispetto dell'*iter* prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, ha sottoscritto l'accordo che conferma gli impegni di cui al Framework Agreement del 5 agosto 2021, successivamente modificato in data 23 settembre 2021 con il socio di controllo CPIProperty Group S.A. (**"CPIPG"**), DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (il **"Deed of Reinstatement"**). In particolare, con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement le parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement – tra cui l'esecuzione del previsto aumento di capitale di Next RE – precedentemente fissato al 30 giugno 2022 in ragione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta alle incertezze e alla volatilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario. Il Deed of Reinstatement prevede altresì il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle suddette condizioni sospensive) il cui estratto è stato comunicato al mercato in data 8 luglio 2022.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura del periodo di riferimento.

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 NR^[1].

Si riporta nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 3 gennaio 2022 – 30 giugno 2022 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso del primo semestre 2022.

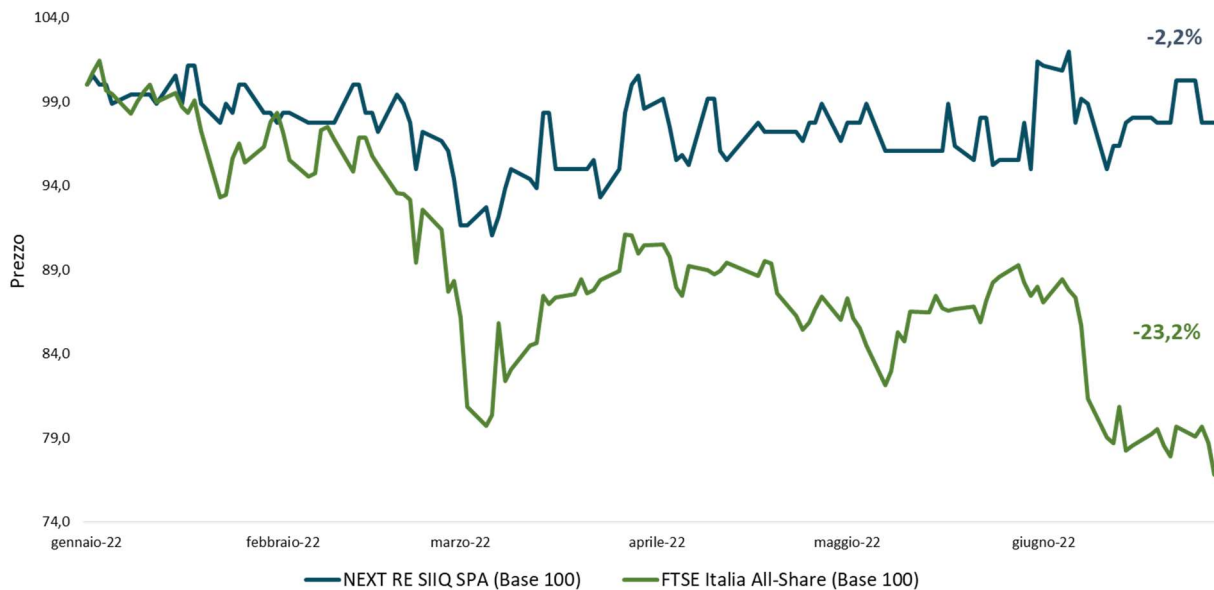


Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso del primo semestre 2022 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la pubblicazione, in data 07 febbraio 2022, dei risultati preliminari per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021; (ii) l'approvazione, in data 15 marzo 2022, delle *business guidelines* per il periodo 2022 – 2024; (iii) l'autorizzazione, in data 26 aprile 2022, all'acquisto di azioni proprie da effettuarsi, anche in più riprese, fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione; (iv) la comunicazione al mercato, in data 01 giugno 2022, dell'avvenuta sottoscrizione di un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a destinazione d'uso alberghiera sito a Verona, il cui contratto definitivo verrà sottoscritto entro la fine del mese di settembre 2022; (v) la comunicazione al mercato, in data 28 giugno 2022, delle negoziazioni in corso per il possibile rinnovo del *Framework Agreement* tra NEXT RE e il gruppo DeA Capital.

Nel primo semestre 2022 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 219 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di circa Euro 760 mila, corrispondente ad un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,47 per azione. I volumi medi giornalieri nel semestre sono stati pari a circa n. 1.723 azioni, con un massimo di n. 12.052 azioni scambiate il 4 marzo 2022.

^[1]Il 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.



Fonte: Bloomberg

Nel corso del primo semestre 2022 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-2,2%) significativamente più contenuta rispetto all'indice FTSE Italia All-Share (-23,2%).

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

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Eu)	3,65	07/06/2022
Prezzo ufficiale minimo (Eu)	3,26	08/03/2022
Ultimo prezzo ufficiale (Eu)	3,50	30/06/2022
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.849	30/06/2022
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	38.411.971	30/06/2022
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ^{2,3} (%)	35,56%	26/04/2022

Note: 1) N. 11.013.054 azioni ordinarie quotate al netto di n. 38.205 azioni proprie. Si ricorda che 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 (Fonte: Banca di Italia)

Nel primo trimestre del 2022 l'inflazione in Italia ha raggiunto i livelli più elevati dai primi anni novanta, principalmente sulla spinta degli eccezionali rincari dei beni energetici. Le forti pressioni al rialzo sulle quotazioni del gas e del petrolio legate all'invasione dell'Ucraina prefigurano un'inflazione elevata nel corso dell'anno. L'inflazione è sostenuta principalmente dall'eccezionale dinamica della componente energetica, che riflette i forti rincari dei carburanti e gli elevati prezzi al consumo di gas ed elettricità. Da ultimo è da sottolineare che l'incertezza legata all'evoluzione della Pandemia Covid 19 nei prossimi 12/24 mesi contribuisce a rendere maggiormente instabile il quadro macroeconomico generale.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

Nel corso del primo trimestre, il volume investito è stato di 3,3 miliardi di Euro. Questo livello record è stato raggiunto grazie alla conclusione del *Project Dream*, pari a circa un quarto del totale, ma anche per un aumento degli investimenti in tutte le *asset class*, in particolare negli uffici. A Milano l'attività è stata molto elevata, grazie al ritorno dell'interesse per gli uffici e per il confermato interesse per le operazioni *value-add*, ossia quelle più rischiose ma necessarie per continuare a creare del nuovo prodotto per il mercato delle locazioni, che sta ritrovando i livelli pre-crisi. Similmente al resto del paese, il volume investito nel corso del primo trimestre a Roma è stato notevolmente superiore rispetto ai volumi degli anni passati, tornando sul livello del 2017, uno dei migliori anni del mercato immobiliare. Nella Capitale l'interesse per l'*asset class* uffici è stato molto alto con la transazione più importante che ha riguardato un immobile nella zona dell'Eur locato a un ente internazionale. Al contrario, la prima *asset class* romana, quella alberghiera, ha fatto registrare un volume molto limitato, inferiore a 30 milioni di Euro, e quindi ben lontano da una situazione normale anche se è da evidenziare che molte operazioni in questo settore sono state realizzate nella Capitale negli anni precedenti e che diverse operazioni sono invece in fase di finalizzazione.

In generale la forte domanda di prodotti *core* mantiene i rendimenti prime sui livelli molto bassi. Per quanto riguarda la logistica, la barriera del 4% è stata infranta e si sentono delle pressioni ribassiste per gli uffici a Roma. Con 1,4 miliardi di Euro investiti fin qui nel 2022 nel settore direzionale, rispetto ai 2,2 miliardi di Euro di tutto il 2021, gli uffici sono tornati a essere il prodotto preferito del mercato italiano da parte degli investitori. Guardando inoltre alle transazioni in chiusura e agli immobili in commercializzazione, il volume investito nel 2022 potrebbe essere molto importante.

Andamento del settore degli uffici

Osservando l'andamento delle locazioni di spazi uffici a Roma, si osserva un buon volume di *take-up*, dopo la parentesi legata al Covid-19 nel 2020. Si sono registrate, infatti, transazioni sia per le piccole-medie superfici che per le grandi. Con la ripresa delle attività economiche, le società si sono adattate alle nuove forme di lavoro, sia in presenza che a distanza, e stanno cercando degli spazi nuovi e moderni per i loro uffici. La necessità di avere spazi sempre più flessibili facilita la commercializzazione degli spazi che sono stati ristrutturati negli anni passati e di quelli che sono in ristrutturazione/costruzione. Lato investimenti l'interesse per l'*asset class* uffici è stato molto alto con la transazione più importante che ha riguardato un immobile nella zona dell'Eur locato a un ente internazionale.

Canoni

A Roma la domanda elevata per i prodotti di qualità sta spingendo i canoni, soprattutto nel CBD, verso l'alto in quanto l'offerta di prodotti nuovi rimane limitata. La forte domanda di prodotti *core* mantiene i rendimenti *prime* su livelli bassi.

Il mercato uffici a Milano

Il *take up* per il primo trimestre 2022 ha raggiunto volumi di assorbimento di poco inferiori a 110.000 mq, segnando una crescita del 48% rispetto al Q1 2021. Più in dettaglio, durante il primo trimestre si sono registrate 76 transazioni, fra cui spiccano 4 *pre let*, pari a oltre 43.000 mq, segno della diminuzione delle incertezze che hanno caratterizzato il biennio appena trascorso. Si rileva che oltre il 60% dei volumi transati ha riguardato immobili di *grade A*, a dimostrazione della predominanza della ricerca di spazi di qualità e caratterizzati da standard di sostenibilità, mentre solo l'1% degli immobili è di *grade C*. Lato Investimenti continua la compressione dei rendimenti che, rispetto ai periodi precedenti, risultano in contrazione al 3,00% netto per il *prime* e al 4,80% netto per il *good secondary*. Milano si dimostra la piazza più attrattiva per gli investimenti.

Canoni

L'effetto combinato del calo dell'offerta di grado A e dell'aumento della domanda sta incrementando il valore degli affitti a Milano. Il CBD duomo registra un aumento da 590 €/mq/anno a 630 €/mq/anno; mentre, per quanto riguarda il CBD Porta Nuova, si può osservare un aumento da 520 €/mq/anno a 550 €/mq/anno. Anche gli affitti delle altre zone di Milano sono stati caratterizzati da un aumento evidente e continuo dall'inizio dell'anno.

Il mercato uffici a Bari

Il mercato direzionale di Bari sta continuando a dimostrare una buona vitalità ed interesse da parte degli operatori e degli investitori

Andamento del settore commerciale a Milano

Nel comparto dei negozi, l'andamento delle quotazioni si conferma al rialzo, trainato dalla buona ripresa delle attività commerciali dopo il periodo di restrizioni dovuto alla pandemia.

Andamento del settore alberghiero

Il settore alberghiero è stato quello maggiormente colpito nel 2020 dagli effetti negativi dello scoppio della Pandemia Covid 19 ma quello che, a partire dal secondo semestre 2021, ha fatto registrare i migliori segnali di ripresa.

La pandemia ha avuto un basso impatto sui *pricing*, che sono stati oggetto di sconti limitati. Gli investitori interessati alle *asset class* in difficoltà hanno guardato molto attentamente al mercato alberghiero italiano, tuttavia, la rapida ripresa delle performance alberghiere avvenuta con l'allentamento delle restrizioni e il sostegno pubblico alle strutture hanno impedito l'emergere di situazioni di sofferenza. L'allentamento delle restrizioni ha permesso all'Italia di rimanere tra le destinazioni preferite dagli investitori attivi nel settore alberghiero, in particolare nel settore *leisure* e nelle principali città d'arte per i segmenti *Premium/Luxury*.

Le prospettive sono al momento meno positive per il segmento *business*, dove si attende un pieno recupero della spesa domestica solo nel 2024, mentre per la spesa estera si prevede un recupero ancora più lento. La diffusione del lavoro da remoto provocata dalla pandemia sembra infatti avere ridotto, nell'immediato, la necessità di intraprendere viaggi di lavoro.

Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2022 il portafoglio di NEXT RE risulta composto da 7 asset di cui 3 a destinazione d'uso commerciale, 3 a destinazione d'uso prevalentemente direzionale ed 1 a destinazione d'uso alberghiera, per un valore di mercato complessivo di 142,35 milioni di Euro di cui 132,39 milioni di Euro classificati alla voce *Investimenti immobiliari*, 7,05 milioni di Euro alla voce *Attività non correnti destinate alla vendita* e 1,81 milioni di Euro classificati – al netto dei relativi ammortamenti - alla voce *Altre immobilizzazioni materiali* del Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022.

Gli immobili sono localizzati tra Milano (3), Verona (1), Roma (2) e Bari (1). La superficie totale lorda del portafoglio è pari a 55.518 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 29.534 mq.

Nell'arco del primo semestre 2022, non sono stati effettuati nuovi investimenti immobiliari.

Alla data del 30 giugno 2022 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società con l'eccezione:

- dell'immobile di Verona, Via Unità d'Italia 346 attualmente in corso di dismissione in virtù del contratto preliminare di compravendita sottoscritto con AHC in data 1° giugno 2022;
- della porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, Via Spadari 2 attualmente in corso di ristrutturazione.

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

- con decorrenza 1° ottobre 2020, NEXT RE utilizza direttamente una porzione dell'immobile di Roma, Via Zara 22/32. Le porzioni utilizzate da NEXT RE sono: gli uffici primo piano, quattro posti auto ed un magazzino al piano interrato le cui superfici sono di seguito indicate "Porzione Strumentale Zara". Le restanti superfici dell'immobile sono indicate: "Porzione Investimento Zara" relativamente alle superfici locate a terzi - "Porzione comune e non locabile Zara" relativamente alle restanti superfici comuni. L'immobile di Roma, Via Zara 22/32 risulta dunque oggi completamente utilizzato e occupato, ma parzialmente locato.
- In data 30 settembre 2021 è scaduto il contratto di locazione in essere con la Guardia di Finanza per l'immobile di Roma Via Vinicio Cortese; nelle more della definizione delle negoziazioni per un eventuale nuovo contratto di locazione il conduttore continua ad utilizzare l'immobile corrispondendo la relativa indennità di occupazione a NEXT RE.

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

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

Numero Immobili	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Conduttori	Valore di mercato 30/06/2022
1A	Milano	Via Spadari, 2	Commerciale	2.858	2.014	OVS S.p.A.	51.750
1B	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	285	267	ITX Italia S.r.l.	7.200
1C	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	591	541	vacant (in ristrutturazione)	
1D	Milano	Via Spadari, 2	Aree non locabili	152	-	n.a.	
2	Milano	Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	OVS S.p.A.	25.350
3	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	OVS S.p.A.	15.750
4A	Roma	Via Zara, 22/32	Commerciale	523	492	Dico S.p.A.	13.193
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)	477	388	NEXT RE SIQ	
5	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.485	Ministero della Giustizia	15.150
6	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	5.000
7	Verona	Via Unità d'Italia, 346	Alberghiero	11.552	4.715	vacant	7.050
				55.518	29.534		142.350

Principali eventi del primo semestre 2022 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

In ambito generale si evidenzia che - analogamente a quanto accaduto negli esercizi 2020 e 2021 - anche nel primo semestre 2022 la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare della società NEXT RE sono stati influenzati dall'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19 a cui vanno aggiunti gli effetti (i) del

conflitto tra Ucraina e Russia scoppiato nei primi mesi dell'anno che ha provocato tensioni a livello globale, effetti negativi nel quadro macroeconomico mondiale e un forte aumento del prezzo delle materie prime che ha direttamente colpito tutti i principali settori dell'economia (ii) dell'importante aumento dell'inflazione, che nel primo semestre del 2022 si è attestato su un valore medio annuo del 6%.

In tale ambito nel corso dell'esercizio 2022 sono state implementate da Next RE le attività di *asset management* di seguito meglio individuate immobiliare per immobile.

Milano – Via Spadari, 2

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

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

In particolare, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione dei contratti vigenti, dal punto di vista economico tali accordi prevedono la rinuncia da parte di NEXT RE del canone relativo ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2022 e gennaio 2023 per complessivi Euro 350.000 oltre IVA e la riduzione della percentuale di applicazione dell'indice ISTAT al canone di locazione dal 100% al 75% per la sola annualità 28 dicembre 2022 - 27 dicembre 2023.

In relazione alla porzione uffici del terzo piano di NEXT RE si evidenzia che sono proseguiti i lavori di valorizzazione e riqualificazione delle superfici che termineranno nel corso del secondo semestre 2022.

In relazione all'intero immobile si evidenzia che nel corso del 2021 NEXT RE ha avviato, in uno con gli altri proprietari delle altre unità immobiliari, un importante programma di investimento sulle porzioni comuni del complesso relativo alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali - deliberato dall'assemblea di condominio alla fine del 2021. L'avvio dei lavori è pianificato ad agosto 2022 e il termine, salvo imprevisti, è previsto entro la fine del primo semestre 2023.

Milano – Via Cuneo, 2

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

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

Milano – Corso San Gottardo, 29/31

Per l'immobile in oggetto, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime, nel corso del 2022, è stato definito un accordo integrativo al contratto di locazione in cui è stato definito un ulteriore pacchetto di contributi con cui Next RE SIIQ ha

inteso supportare il conduttore OVS S.p.A. nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari dovuti alle suddette tematiche.

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

Roma – Via Zara 22/32

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

Roma – Via Vinicio Cortese, 147

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

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

Verona – Via Unità d'Italia, 346

Nel corso del primo semestre 2022 sono state portate avanti e concluse le trattative per la vendita dell'immobile nello stato di fatto all'investitore AHC ad un valore pari ad Euro 7,4 milioni. in data 1° giugno 2022 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita. Il *closing* è previsto entro il 30 settembre 2022.

Eventi successivi al 30 giugno 2022 relativi al portafoglio immobiliare

Non ci sono eventi successivi rilevanti da segnalare in relazione al portafoglio immobiliare di Next RE.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 30 giugno 2022

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2022 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 30/06/2022 (A)	Canoni di locazione al 30/06/2022 (B)	Rendimento medio lordo al 30/06/2022 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	51.750	1.815	3,51%	2.858	2.014	2.014	0	100%
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	7.200	93	1,30%	1.028	809	267	541	33%
Milano, Via Cuneo, 2	25.350	1.218	4,80%	6.395	3.327	3.327	0	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.750	519	3,30%	4.928	2.620	2.620	0	100%
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	13.193	674	5,11%	4.582	2.681	2.681	0	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.907	n.a.	n.a.	477	388	388	0	100%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.150	963	6,36%	19.118	10.485	10.485	0	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.000	586	11,72%	4.580	2.496	2.496	0	100%
Verona, Via Unità d'Italia, 346	7.050	0	0,00%	11.552	4.715	0	4.715	0%
TOTALE	142.350	5.868	4,12%	55.518	29.534	24.278	5.256	82%

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

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2022 la società NEXT RE possiede un portafoglio immobiliare di 7 asset per un valore complessivo di 142,35 milioni di Euro.

Rispetto alla data del 31 dicembre 2021 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha avuto un incremento lordo di 2,1 milioni di Euro riconducibile (i) ai positivi effetti degli interventi di valorizzazione/asset management del portafoglio realizzati nel semestre (ii) ai costi capitalizzati sostenuti nel medesimo periodo dalla Società in connessione agli interventi di cui sopra (iii) al trend di ripresa del mercato post pandemia (iv) alle diverse assunzioni valutative effettuate del nuovo Esperto Indipendente della Società (v) agli effetti della sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita relativo all'immobile di Verona contabilizzato al 30 giugno 2022 al valore 7.050 migliaia di Euro pari al prezzo di vendita definito tra le parti detratti i closing cost per la chiusura dell'operazione.

In particolare, la variazione del valore complessivo del portafoglio tra il 31 dicembre 2021 e il 30 giugno 2022 pari ad Euro 2,1 milioni di Euro è riconducibile alle seguenti componenti (arrotondate ad una cifra decimale):

- costi capitalizzati per circa 0,3 milioni di Euro (15,6% della variazione complessiva);
- adeguamento al fair value per circa 1,8 milioni di Euro (84,4% della variazione complessiva).

Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle note esplicative.

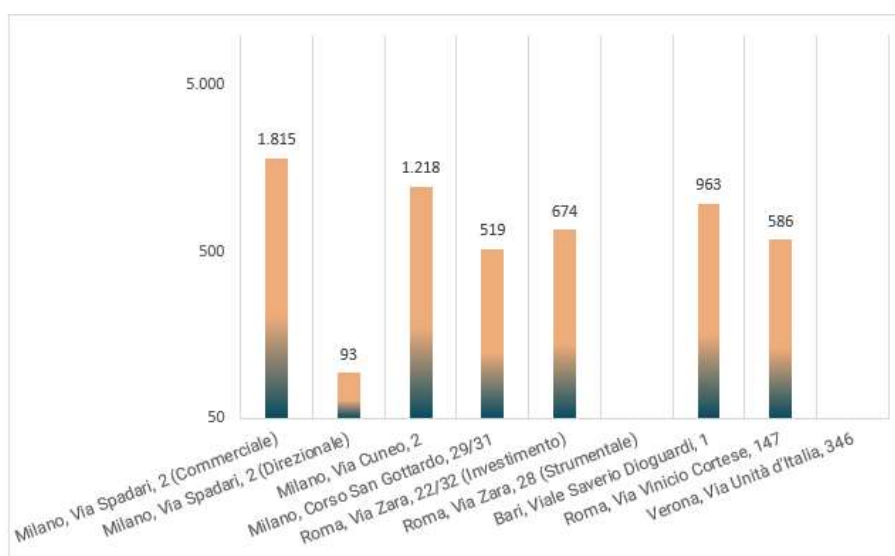
La seguente tabella rappresenta le variazioni del valore del mercato per ciascun asset del portafoglio immobiliare, posseduto dalla società NEXT RE, tra il 31 dicembre 2021 e il 30 giugno 2022.

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2021	Nuovi investimenti 2022	Closing costs	Costi Capitalizzati	Delta fair value	Valore di mercato 30/06/2022
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	50.900	0	0	0	850	51.750
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	7.000	0	0	322	(122)	7.200
Milano, Via Cuneo, 2	25.550	0	0	0	(200)	25.350
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.600	0	0	0	150	15.750
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	12.950	0	0	5	237	13.193
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.950	0	0	0	(43)	1.907
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.050	0	0	0	100	15.150
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.150	0	0	0	(150)	5.000
Verona, Via Unità d'Italia, 346	6.100	0	0	0	950	7.050
TOTALE	140.250	0	0	327	1.773	142.350

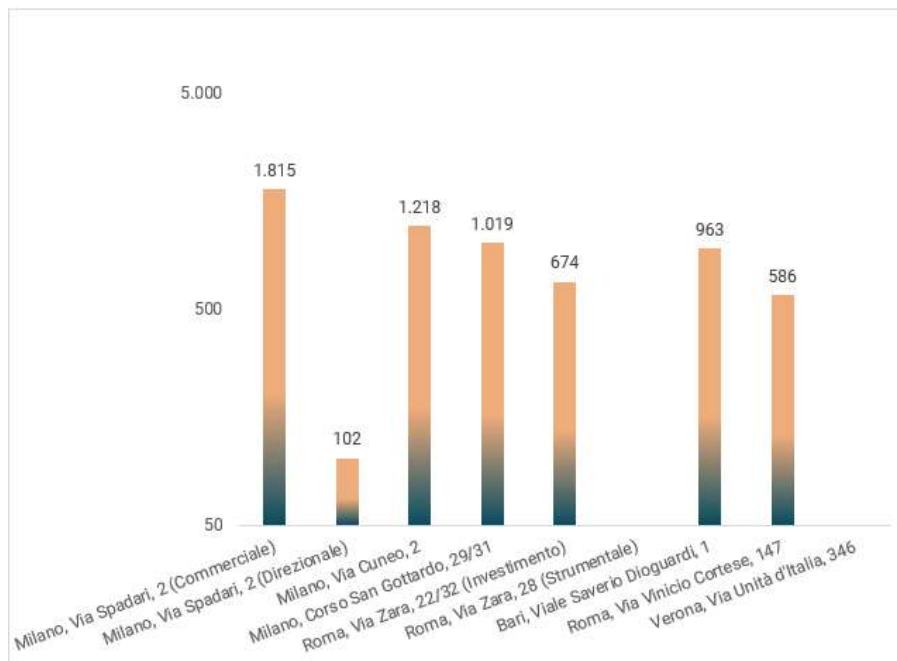
Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 30 giugno 2022

Per **canoni di locazione annui** in essere si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento. Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto in base ad eventuali step – up) noti e contrattualizzati alla data di riferimento. Nei canoni indicati non vengono considerati i canoni di mercato delle unità immobiliari sfitte e 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 30 giugno 2022 è pari 5.868 migliaia di Euro ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Il valore dei canoni di locazione annui stabilizzati è pari a 6.387 migliaia di Euro secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Ricavi netti da locazione

I ricavi netti di locazione di competenza del primo semestre 2022 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) del periodo sono pari a 1.915 migliaia di Euro come di seguito riportato:

Descrizione	30/06/2022 (€/000)
Ricavi di locazione	2.907
Costi netti Immobiliari	(992)
Ricavi netti da locazione	1.915

Rispetto a quanto precedentemente indicato nelle 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 2020 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).

Destinazione d'uso prevalente	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Valore di mercato 30/06/2022 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 30/06/2022 (B)	Rendimento medio lordo al 30/06/2022 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	7.962	7.962	92.850	65,23%	3.552	3,83%	100%
Direzionale (Investimento)	16.470	15.929	40.543	28,48%	2.316	5,71%	97%
Direzionale (Strumentale)	388	388	1.907	1,34%	-	n.a.	100%
Alberghiero	4.715	-	7.050	4,95%	-	-	0%
	29.534	24.278	142.350	100%	5.868	4,12%	82%

Le movimentazioni del primo semestre 2022 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella tabella che segue; il valore contabile della voce Investimenti immobiliari del bilancio d'esercizio, anche in questo caso, non include il valore al *fair value* della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 1.907 migliaia di Euro. Si precisa, inoltre, che il valore al *fair value* dell'asset a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona pari a 7.050 migliaia di Euro è classificato, nel bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022, alla voce Attività non correnti destinate alla vendita.

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2022	92.050	40.150	6.100	138.300
Acquisizioni	0	0	0	0
Costi capitalizzati	0	327	0	327
Riclassifiche	0	0	0	0
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	92.050	40.477	6.100	138.627
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette del periodo	800	66	950	1.816
Saldo al 30 giugno 2022	92.850	40.543	7.050	140.443

Durata dei contratti di locazione (WALT)

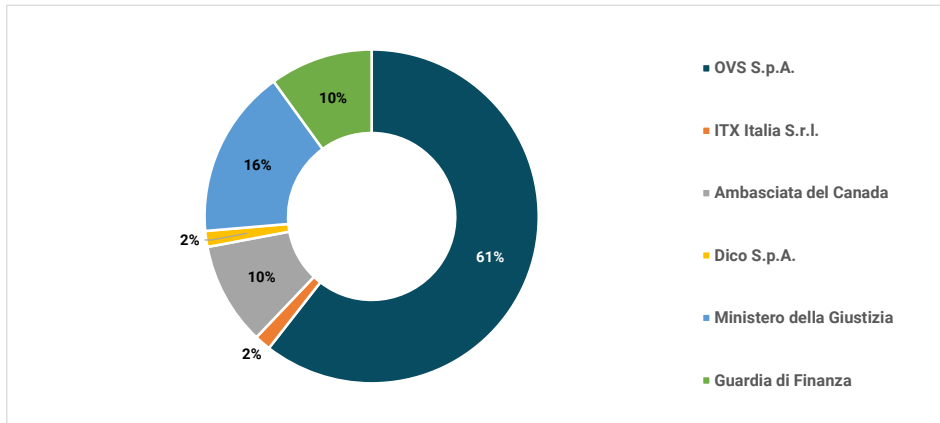
L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 30 giugno 2022 è pari a 4,2 anni. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2021	WALT su canoni di locazione al 30/06/2022
Milano	Via Spadari, 2 - Direzionale	ITX Italia S.r.l.	1,8	1,3
	Via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.A.	6,0	5,5
	Via Cuneo, 2		6,0	5,5
	Corso San Gottardo, 29/31		6,5	6,0
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata del Canada	4,1	3,6
		DICO S.p.A.	5,3	4,8
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	0,0	0,0
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	3,0	2,5
Verona	Via Unità D'Italia, 346	n.a.	0,0	0,0
WALT SU CANONI VIGENTI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			4,7	4,2

I conduttori

Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 30 giugno 2022, a 6 (sei) diversi conduttori/utilizzatori (al netto di NEXT RE per la porzione strumentale): OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e ITX Italia S.r.l..

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2022 (per l'immobile di Roma Via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).

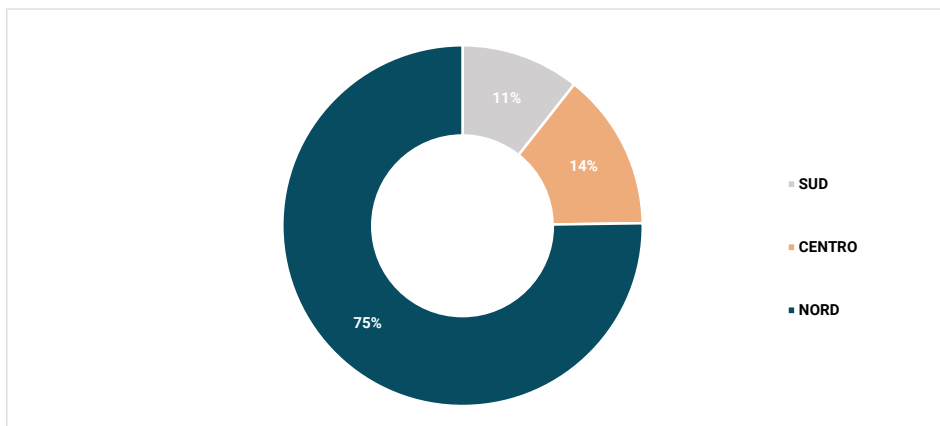


Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 30 giugno 2022, in 4 (quattro) diverse città: Milano, Roma, Bari e Verona.

Nel seguente grafico viene riportata l'analisi di allocazione geografica (NORD – CENTRO – SUD) del portafoglio in base ai valori di mercato degli immobili al 30 giugno 2022.

Allocazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 30 giugno 2022



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

Analisi andamento economico

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

(valori in migliaia di Euro)	30/06/2022	30/06/2021*
Ricavi di locazioni	2.907	3.145
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(992)	(1.836)
Net Operating Income	1.915	1.309
Altri ricavi e proventi	490	4
Costi del personale	(990)	(891)
Costi generali	(1.700)	(1.320)
Altri costi ed oneri	(252)	(118)
EBITDA	(537)	(1.016)
Ammortamenti e svalutazioni	(334)	(82)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	1.816	3.402
EBIT	945	2.304
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(69)	(0)
Proventi/(oneri) finanziari	(685)	(772)
EBT (Risultato ante imposte)	191	1.532
Imposte	(29)	483
Risultato netto del periodo	162	2.015

*valori consolidati

Il **Net Operating Income**: Il margine della gestione immobiliare è pari a 1.915 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nello stesso periodo del 2021 di circa 606 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un decremento netto per 238 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 277 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari per 15 migliaia di Euro. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 30 giugno 2022 è pari a 992 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 30 giugno 2021 pari a 1.836 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

I **Costi del personale** ammontano a 990 migliaia di Euro (891 migliaia di Euro al 30 giugno 2021) e includono minori Salari e stipendi in relazione alla riduzione dell'organico rispetto al 30 giugno 2021 (numero medio al 30 giugno 2022 n. 7 vs 10 dipendenti al 30 giugno 2021). Si segnala inoltre che, rispetto al primo semestre 2021, la voce non include il costo del *Chief Financial Officer*, incluso al 30 giugno 2022 alla voce Costi generali. Gli Altri costi del personale includono l'accantonamento pro-rata temporis delle competenze relative allo *Stock Grant Plan 2022-2024* e la stima delle competenze maturate con riferimento ai piani di incentivazione a breve termine MBO per 256 migliaia di Euro.

I **Costi generali** ammontano a 1.700 migliaia di Euro al 30 giugno 2022 e si incrementano rispetto al 30 giugno 2021 per 380 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per *asset advisory fee* maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 356 migliaia di Euro (contratto non vigente nel primo semestre dell'esercizio precedente), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 159 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari e ai compensi del *Chief Financial Officer* iii) minori oneri per consulenze legali, consulenze

contabili in ambito IAS/IFRS e di comunicazione per 149 migliaia di Euro, iv) minori costi per collaborazioni tecniche per 25 migliaia di Euro e) minori commissioni bancarie per 52 migliaia di Euro.

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

La voce **Altri costi e oneri** include un accantonamento al fondo rischi per 164 migliaia di Euro oltre ai costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, i) gli ammortamenti e svalutazioni per 280 migliaia di Euro relativi ai Mobili e Arredi dell'asset di Verona e ii) la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, Via Zara ad uso strumentale per 28 migliaia di Euro.

La voce **Adeguamento al fair value delle attività finanziarie** è pari a 69 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al fair value dei titoli i in portafoglio, per nominali 1.000 migliaia di Euro.

L'**Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari** include le risultanze degli adeguamenti al fair value del portafoglio immobiliare sulla base delle perizie dell'esperto indipendente pari a 2.287 migliaia di Euro di rivalutazioni e 472 migliaia di Euro di svalutazioni (3.402 migliaia di Euro di rivalutazioni nette al 30 giugno 2021).

La voce **Proventi/(oneri) finanziari netti** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 587 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 48 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** include il rilascio di imposte differite attive per 28 migliaia di Euro in relazione all'utile fiscale della gestione imponibile. Al 30 giugno 2021 la voce includeva imposte positive calcolate sulla perdita fiscale della gestione non esente.

Il **risultato netto** del periodo è pari a 162 migliaia di Euro.

Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano il totale indebitamento finanziario della Società al 30 giugno 2022.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		30/06/2022	31/12/2021
A.	Capitale fisso	142.412	140.581
B.	Strumenti finanziari	928	3.378
C.	Capitale circolante netto	(125)	1.000
D=A.+B.+C.	Capitale investito	143.215	144.959
E.	Patrimonio netto	(85.780)	(85.499)
F.	Altre attività e passività non correnti	1.445	1.575
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(66.528)	(66.700)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.544)	(1.172)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9.192	6.837
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Totale indebitamento finanziario	(58.880)	(61.035)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(143.215)	(144.959)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali, 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 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 125 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo del risultato del periodo pari a 162 migliaia di Euro, risulta pari a 85.780 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 1.445 migliaia di Euro e si riferisce a i) attività per capex contribution erogato a favore del conduttore OVS per gli immobili di Milano, Via Spadari e Via Cuneo per 969 migliaia di Euro ii) imposte differite attive per 826 migliaia di Euro, iii) il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto per 156 migliaia di Euro iv) fondi rischi per 164 migliaia di Euro e v) altre passività tributarie non correnti per 30 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario della Società al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021, come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA. A partire dal 5 maggio 2021, gli Orientamenti aggiornano le precedenti Raccomandazioni CESR (ivi inclusi i riferimenti presenti nella Comunicazione n. DEM/6064293 del 28-7-2006 in materia di posizione finanziaria netta).

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

a. non si parla più di "Posizione finanziaria netta", ma di "Totale indebitamento finanziario";

b. nell'ambito dell'indebitamento finanziario non corrente occorre includere anche i debiti commerciali e gli altri debiti non correnti, cioè i debiti non remunerati, ma che presentano una significativa componente di finanziamento implicito o esplicito;

c. nell'ambito dell'indebitamento finanziario corrente, occorre indicare separatamente la parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente.

(valori in migliaia di Euro)		30/06/2022	31/12/2021
A.	Disponibilità liquide	9.192	3.837
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.000
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
D.	Liquidità	9.192	6.837
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	0	0
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(1.544)	(1.172)
G.= (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(1.544)	(1.172)
H.= (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	7.648	5.665
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(66.528)	(66.700)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L.= (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(66.528)	(66.700)
H+L	Totale indebitamento finanziario	(58.880)	(61.035)

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

Il **Totale indebitamento finanziario** è parti a 58.880 migliaia di Euro e si decrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 2.155 migliaia di Euro.

La variazione è principalmente attribuibile i) all'incasso della prima *tranche* dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 in relazione alla posizione HTBF-€ per 2,6 milioni di Euro, ii) all'incasso della caparra confirmatoria in relazione alla sottoscrizione del contratto preliminare per la cessione dell'asset di Verona per 740 migliaia di Euro iii) alla rilevazione degli interessi maturati nel semestre per 587 migliaia di Euro con riferimento ai Credit facility agreement erogati da CPI PI per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, e iv) al ripagamento di mutui e finanziamenti per 422 migliaia di Euro.

Operazioni con parti correlate

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

Non si segnalano operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza nel corso del primo semestre 2022.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

In data **15 marzo 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione ("**Comitato CRNR**") ha approvato le "*Linee guida per il sistema di incentivazione annuale (MBO)*", predisposte dall'*advisor* Willis Towers Watsons, (le "**Linee Guida MBO**") condividendone l'impostazione e la coerenza con la vigente "*Politica di remunerazione e Procedure per l'attuazione di Next Re SIIQ S.p.A.*" per il triennio 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 e le *best practice* di settore.

Successivamente, in data **27 aprile 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società, sempre su proposta del Comitato CRNR, ha deliberato in merito alla remunerazione incentivante di breve periodo per gli esercizi 2022 e 2023 determinando altresì i c.d. "obiettivi di *performance*" di ciascun beneficiario dell'MBO individuato dalle Linee Guida MBO. Tra i predetti beneficiari rientrano, in particolare, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone, il Vice-Presidente e CFO Giovanni Naccarato, il CIO Claudio Carserà e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari Francesca Rossi, soggetti che, ai sensi dell'art. 2.1, lett. a) della "*Procedura sulle operazioni con parti correlate*" approvata dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 15 giugno 2021 (la "**Procedura OPC**"), si qualificano come parti correlate della Società.

Pertanto, ciascuna operazione di attribuzione di una remunerazione incentivante di breve periodo alle predette parti è da intendersi come una singola operazione con parte correlata in coerenza con quanto previsto dalla Comunicazione n. DEM/10078683 del 24-09-2010 (di seguito le "**Operazioni**" ovvero, singolarmente

l'“Operazione”). Le predette Operazioni, inoltre, si qualificano, ai sensi dell'art. 1 della Procedura OPC, operazioni con parte correlata di minore rilevanza in quanto il controvalore massimo dell'Operazione, anche assumendo il raggiungimento dell'*overperformance* per entrambi gli esercizi di riferimento (2022-2023) è significativamente inferiore alla soglia di maggiore rilevanza oggi applicabile in relazione all'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento recante disposizioni in materia di operazioni con parti correlate (adottato dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successivamente modificato con delibera n. 21624 del 10 dicembre 2020, il “**Regolamento OPC**”), che è pari ad Euro 4.274.928,80, corrispondente al 5% del patrimonio netto tratto dal più recente stato patrimoniale pubblicato (Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021) pari ad Euro 85.498.576.

Alla luce di quanto precede, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lettera a), del Regolamento OPC prima dell'approvazione dell'Operazione è necessario che un comitato composto esclusivamente da amministratori non esecutivi e non correlati, in maggioranza indipendenti, esprima un motivato parere non vincolante sull'interesse della società al compimento dell'Operazione nonché sulla convenienza e sulla correttezza sostanziale delle relative condizioni. Ai sensi dell'art. 4.3 della Procedura OPC tale competenza è attribuita al Comitato CRNR non trovando applicazione la fattispecie di esenzione prevista dall'art. 9.1.(c) della Procedura OPC riguardante le remunerazioni assegnate in conformità alla Politica di Remunerazione e quantificata sulla base di criteri che non comportino valutazioni discrezionali. Infatti, nonostante i termini economici delle Operazioni siano in linea con quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione le Operazioni implicano una valutazione di carattere discrezionale.

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

(iv) **Requisiti Oggettivi**

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

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

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

(v) **Ulteriori previsioni**

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

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

Cause di cessazione immediata del Regime Speciale

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

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

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

L'esercizio dell'opzione da parte della Società e il mantenimento del regime di SIIQ al 30 giugno 2022

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

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

Al fine di consentire il ripristino del requisito del controllo ed il mantenimento da parte della Società del Regime Speciale entro il 31 dicembre 2021, in data 26 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea straordinaria degli Azionisti per il giorno 27 dicembre 2021 sottoponendo alla stessa la proposta

di conversione obbligatoria, nel rapporto 1:1, di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate in n. 11.012.055 azioni di categoria B senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società e con il medesimo diritto di partecipare agli utili delle azioni ordinarie, che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.

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

Alla luce di quanto precede, alla data del 30 giugno 2022 la Società ha soddisfatto e mantenuto i requisiti partecipativi di permanenza nel Regime Speciale (ivi incluso il requisito "del controllo").

Con riferimento ai test di prevalenza effettuati al 30 giugno 2022 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 superati a tale data.

La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

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

1. RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte espongono la Società ai seguenti rischi finanziari: *rischio di mercato, 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.

1.3 Rischio di Credito

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

1.4 Rischio di Liquidità

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

La Società dispone di liquidità giacente al 30 giugno 2022 per 9.192 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 68.072 migliaia di Euro di cui 1.544 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo.

2. RISCHI OPERATIVI

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, oppure da eventi esogeni.

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

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

3. RISCHI STRATEGICI

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

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

4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

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

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

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

Con riferimento alle azioni intraprese nel corso del precedente esercizio ai fini del mantenimento del requisito c.d. del controllo si rimanda a quanto illustra al precedente paragrafo della presente Relazione denominato, "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*" nonché a quanto riportato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021

Alla luce di quanto precede, alla data del 30 giugno 2022 la Società ha quindi soddisfatto e mantenuto i requisiti partecipativi di permanenza nel Regime Speciale (ivi incluso il requisito "del controllo").

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

(1) Regole in materia di investimenti

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

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

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

veicoli di investimento immobiliare, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad un medesimo gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo". Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

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

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

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

Modello organizzativo & Codice Etico

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

Successivamente, in data 15 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un aggiornamento del Modello Organizzativo, al fine di recepire le novità normative intervenute in materia e, in particolare, sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del Modello Organizzativo con l'ampliamento del novero dei reati presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alle novità normative introdotte dal D. Lgs. n.75 del 14 luglio 2020 "Attuazione della Direttiva UE2017/1371 relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell'Unione mediante il diritto penale".

Da ultimo in data 25 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione ha approvato l'aggiornamento del Modello Organizzativo (segnatamente, la Parte Generale, la Parte Speciale, il Codice Etico, l'Elenco dei Reati Presupposto e gli ulteriori allegati alla Parte Generale) al fine di (i) assicurare il recepimento delle novità regolamentari da ultimo 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 verso/da il medesimo organismo.

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

Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale

Alla data del 30 giugno, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,0015% con 335 azioni.

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

Altre informazioni sulla gestione

Personale e struttura organizzativa

Al 30 giugno 2022 l'organico è composto da 7 dipendenti, di cui 4 dirigenti tra i quali l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Dott. Stefano Cervone, l'*Head of Real Estate* Ing. Claudio Carserà, e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, Dott.ssa Francesca Rossi.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 30 giugno 2022 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% del capitale sociale.

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

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

Sedi secondarie

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

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

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

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

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

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

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

Ai sensi dell'art. 3 della Delibera Consob n. 18079 del 20 gennaio 2012, si comunica che la Società si avvale della deroga prevista dagli artt. 70, comma 8, e 71, comma 1-bis, del Reg. Consob n. 11971/99 (e s.m.i.).

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.

Certificazioni

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

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19

Come avvenuto negli esercizi 2020 e 2021, preso atto delle profonde difficoltà settoriali generate dal periodo di c.d. *lockdown*, NEXT RE ha ritenuto di perseguire un atteggiamento di massima collaborazione nei confronti dei propri conduttori, con l'obiettivo di fornire un proprio contributo alle filiere colpite e di limitare gli impatti negativi sulle locazioni in essere. Le attività di confronto e interlocuzione con il conduttore OVS avevano portato alla sottoscrizione di specifiche intese con i principali conduttori, aventi a oggetto la rinuncia, da parte della Società, a percepire una parte dei canoni di locazione per gli esercizi 2020 e 2021 (c.d. 'free rent').

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

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del primo semestre 2022 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di un impatto negativo pari a 90 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori OVS.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 1.234 migliaia di Euro, inclusivi delle suddette nuove riduzioni concesse, in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Prosegue l'azione sul portafoglio immobiliare di proprietà improntata a criteri di massimizzazione dell'utilizzo economico, puntando a costruire relazioni di lungo termine con conduttori di *standing*, con un costante impegno a migliorare la qualità e la sostenibilità dei singoli cespiti e del portafoglio nel suo complesso.

La situazione di contesto macro-economico ha subito un progressivo deterioramento nel 2022 che genera incertezza anche sui prossimi mesi dell'esercizio. Il protrarsi del conflitto tra Russia e Ucraina ha sin qui determinato conseguenze in termini di instabilità delle fonti di approvvigionamento, nonché di notevole incremento dei costi dell'energia, innescando una ripartenza dell'inflazione a livello globale. Le Banche centrali stanno attivando strumenti di contrasto alla crescita dei prezzi, che hanno tuttavia l'effetto di una crescita generalizzata dei tassi d'interesse. I principali effetti di tali dinamiche si stanno traducendo nell'attesa di un progressivo e sensibile aumento del costo del denaro e nella connessa riapertura dei margini di rendimento dei titoli di debito, pubblici e privati, con movimenti inusitati anche degli equilibri valutari. Il risultato di queste tendenze e tensioni, unitamente alla concorrente revisione verso il basso delle aspettative di crescita dei Pil nazionali, hanno portato gli indici azionari delle principali borse a subire pesanti rettifiche negative che condizionano sostanzialmente l'afflusso di capitale sui mercati primari a scapito degli emittenti di *equity*. Questo sfavorevole quadro macro-economico su dimensione globale si complica ulteriormente sul piano

domestico a causa della caduta recente del governo Draghi, a cui è seguita la grave decisione del Presidente della Repubblica di scioglimento delle camere parlamentari. Lo scenario politico ed economico italiano si presenta pertanto particolarmente critico, con *spread* nuovamente sotto pressione e nuove incognite sul percorso di attuazione dei progetti connessi al PNRR, che mettono ulteriormente in discussione le prospettive di crescita per imprese e per il mercato, raffreddando l'interesse verso il Paese da parte degli investitori internazionali. Già prima della crisi di governo, Next Re, unitamente ai propri *partner*, il gruppo CPI e il gruppo Dea Capital, aveva dovuto prendere atto delle condizioni ambientali che non avevano reso possibile l'attuazione del programmato aumento di capitale entro il termine del 30 giugno 2022, stabilito con il *Framework Agreement* del 5 agosto 2021. Conseguentemente in data 5 luglio 2022, la Società ha sottoscritto il *Deed of Reinstatement* con il socio di controllo CPI Property Group S.A. e alcune società del Gruppo DeA Capital. Con il *Deed of Reinstatement* le parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel *Framework Agreement* tra cui, in particolare, l'esecuzione del previsto aumento di capitale. Next RE intende lavorare con i propri *partner* entro la finestra di estensione degli impegni di cui al *Framework Agreement* a uno sforzo di pianificazione aziendale che mantenga attuale l'obiettivo strategico di posizionarsi tra i principali *player* nel settore del *real estate* in Italia. Tra le circostanze che assegnano un rilevante profilo di opportunità a questa prospettiva si annoverano la possibilità di costituire per il gruppo CPI un perno strategico-operativo per l'ottimizzazione della propria presenza di investimento nel Paese, nonché il processo in corso di ristrutturazione del segmento delle Siiq sul listino principale di Borsa Italiana, che genera una occasione unica per assumere una posizione di *leadership* e per essere pilota di una nuova fase di sviluppo di questo cruciale segmento del mercato.

Indicatori di Performance EPRA

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

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

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

Nell'ottobre 2019, EPRA, attraverso le Best Practices Recommendations, ha introdotto tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** ed **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono i precedenti indicatori: l'**EPRA NAV**¹ and **EPRA NNAV**². 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 30 giugno 2021 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 inclusi nel bilancio.

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

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

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

¹ **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.

² **EPRA Triple Net Asset Value (NNAV):** rappresentava il valore del patrimonio netto di pertinenza includendo nel calcolo il Fair Value delle principali componenti patrimoniali che non sono incluse nell'EPRA NAV, quali (i) gli strumenti finanziari di copertura, (ii) il debito finanziario e (iii) le imposte differite.

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

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

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

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. Tale indicatore viene introdotto per la prima volta nella presente relazione finanziaria della società.

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:

	30/06/2022		30/06/2021		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per share	€ mln	€ per share		
EPRA Earning	(1,6)	(0,1)	(1,4)	(0,1)	(0,2)	-11%
	%		%			
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	129,7%		135,3%		-5,6%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	119,0%		134,5%		-15,5%	
	30/06/2022		31/12/2021		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per share	€ mln	€ per share		
EPRA NRV	85,8	3,9	85,5	3,9	0,3	0%
EPRA NTA	85,7	3,9	85,4	3,9	0,3	0%
EPRA NDV	86,9	3,9	86,7	3,9	0,2	0%
	%		%			
EPRA LTV	41,6%		43,3%		-1,8%	
EPRA Net Initial Yield	3,2%		3,2%		0,0%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	3,5%		3,5%		0,0%	
EPRA vacancy rate	10,9%		9,3%		1,6%	

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

EPRA Earnings (Euro/000)		30/06/2022	30/06/2021
	Risultato netto sulla base dei principi IFRS	162	2.015
	Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:		
(i)	Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	1.816	3.402
(ii)	Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti		
(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	(69)	0
(vii)	Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures		
(viii)	Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0	43
(ix)	Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures		
(x)	Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra		
	EPRA Earnings	(1.584)	(1.430)
	<i>Numero di azioni base</i>	<i>2.025.109</i>	<i>22.025.109</i>
	EPRA Earnings per Share (EPS)	(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 30 giugno 2022 un valore negativo pari a 1.584 migliaia di euro e si decrementa rispetto allo scorso anno per circa 154 migliaia di euro. La variazione è imputabile principalmente, i) all'incremento del margine della gestione immobiliare di circa 605 migliaia di Euro per minori ricavi da locazione per 277 migliaia di Euro e minori costi inerenti il patrimonio immobiliare significativamente inferiori al saldo al 30 giugno 2021 che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro ii) all'incremento del costo del personale per 99 migliaia di euro e ai costi per asset *advisory fee* maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 354 migliaia di euro (contratto non vigente nel primo semestre dell'esercizio precedente), iii) a maggiori altri ricavi e proventi per 486 migliaia di euro, di cui 469 migliaia di Euro derivanti dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo HTBF e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso iv) ad una variazione negativa nella voce imposte per 512 migliaia di euro v) ad altri effetti non significativi per 28 migliaia di euro.

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

EPRA Cost Ratios (Euro/000)		30/06/2022	30/06/2021
Include:			
(i)	Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	3.674	3.894
(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		
Esclude:			
(vi)	Svalutazioni degli investimenti immobiliari		
(vii)	Costi per rendite fondiarie		
(viii)	Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente		
	EPRA Costs (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	A	3.674
(ix)	Costi diretti sul portafoglio vacant	302	22
	EPRA Costs (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	B	3.372
	-		
(x)	Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	2.833	2.879
(xi)	Altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante)		
(xii)	Quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto		
	Canoni di locazione lordi	C	2.833
	-		
	EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	A/C	129,7%
	EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)	B/C	119,0%

L'EPRA Cost Ratio al 30 giugno 2022 mostra un decremento dal 135,3% dello scorso anno al 129,7% (119,0%, escludendo i costi di vacancy) principalmente per effetto dei minori costi inerenti il patrimonio immobiliare consumtivati rispetto al saldo al 30 giugno 2021 che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di euro.

Al 30 giugno 2022 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

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

EPRA Net Asset Value Metrics (Euro/000)	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	30/06/2022 2	31/12/2021 1	30/06/2022 2	31/12/2021	30/06/2022 2	31/12/2021 1
Patrimonio netto IFRS	85.780	85.499	85.780	85.499	85.780	85.499
0						
Include / Esclude:						
i) Strumenti ibridi						
NAV diluito	85.780	85.499	85.780	85.499	85.780	85.499
Include*:						
ii.a) rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.b) rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti						
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario						
iv) Rivalutazioni trading properties						
NAV diluito al Fair Value	85.780	85.499	85.780	85.499	85.780	85.499
Esclude:						
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	0	0	0	0		
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			(74)	(86)		
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso					1.100	1.178
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV						
xi) Imposte su trasferimenti di immobili						
NAV	85.780	85.499	85.706	85.413	86.880	86.676
Numero di azioni completamente diluito	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109
NAV per azione	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9	3,9

L'NRV/NAV risulta in lieve incremento rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto della variazione del patrimonio netto che si incrementa a seguito del Risultato netto consuntivato è pari a 162 migliaia di Euro; per lo stesso motivo anche l'NTA si incrementa rispetto al risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente. La differenza rispetto al NRV è relativa all'esclusione delle immobilizzazioni immateriali incluse nel bilancio.

L'NDV risulta in incremento rispetto all'esercizio precedente di circa il 2,35%. Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette l'effetto positivo della valutazione al Fair Value del debito finanziario, determinato

attualizzando i flussi a un tasso composto da un tasso base, desunto dalla struttura a termine dei tassi, e dallo spread di "mercato".

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

EPRA LTV	Group as reported	Consolidamento proporzionale			Aggregato 30/06/2022	Aggregato 31/12/2021
		Partecipazioni in Join Venture	Partecipazioni Rilevanti	Partecipazioni di minoranza		
Include:						
Finanziamenti da Istituzioni Finanziarie	68.179				68.179	67.996
Cambiali finanziarie						
Strumenti Ibridi (inclusi Titoli Convertibili, Azioni Privilegiate, Opzioni, Perpetuals Bonds)						
Prestiti obbligazionari						
Strumenti derivati su valute (futures, swaps, options and forwards)						
Debiti correnti netti	124				124	
Immobili ad uso strumentale (debito)						
Conti correnti (con caratteristiche di equity)						
Escluso:						
Disponibili liquide	9.192				9.192	6.837
Indebitamento netto (a)	59.111	0,0	0,0	0,0	59.111	61.159
Include:						
Immobili ad uso strumentale	1.809				1.809	1.838
Investimenti immobiliari al <i>fair value</i>	133.393				133.393	138.300
Immobili destinati alla vendita	7.050				7.050	
Immobili a sviluppo						
Attività immateriali						
Crediti correnti netti						1.000
Attività finanziarie						
Totale valore Investimenti immobiliari (b)	142.252	0,0	0,0	0,0	142.252	141.138
LTV (a/b)	0,416	0,0	0,0	0,0	0,416	0,433

L'EPRA LTV si attesta al 41,6% (rispetto al 43,3% a rilevato dicembre 2021) risultando in riduzione di 1,8 p.p..

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

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (EURO/000)		30/06/2022	31/12/2021
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto		133.393	138.300
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds)			
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)		7.050	
<i>Meno: Immobili di sviluppo</i>			
Valore di mercato del portafoglio complessivo		140.443	138.300
Stima dei costi di trasferimento			
Gross up completed property portfolio valuation	B	140.443	138.300
Canoni di locazione lordi annualizzati		5.868	5.764
Costi immobiliari non recuperabili		1.408	1.383
Canoni di locazione netti annualizzati	A	4.460	4.381
Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori		519	506
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati	C	4.979	4.887
EPRA NIY	A/B	3,2%	3,2%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,5%	3,5%

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

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

L'EPRA vacancy rate risulta al 30 giugno 2022 pari allo 10,9% (era 9,3% al 30 giugno 2021). Considerato che le superfici sfitte risultano invariate rispetto allo scorso 30 giugno la variazione dell'indice è riconducibile esclusivamente all'adeguamento del canone di mercato (ERV) degli spazi non locati sulla base delle ultime perizie redatte dell'esperto indipendente.

EPRA Vacancy Rate		30/06/2022	31/12/2021
Canoni stimati sugli spazi sfitti	A	817	730
Canoni stimati sul portafoglio complessivo	B	7.477	7.817
EPRA Vacancy Rate	A/B	10,9%	9,3%

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:

CapEx - EUR/000	30/06/2022	31/12/2021
Acquisizioni		12.440
Sviluppo	-	-
Investimenti immobiliari	327	654
Incremento superfici affittabili	322	96
No Incremento superfici affittabili	5	8
Incentivi ai conduttori		
Altre tipologie di spese non allocate		550
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-
Totale Capex	327	13.094
Conversione da competenza a cassa	(207)	
Totale Capex di cassa	120	13.094

3. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO 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	30/06/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	133.392.648	0	138.300.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.862.437	0	2.176.845	0
Diritti d'uso	3	23.363	0	8.343	0
Attività immateriali	4	73.544	0	85.768	0
Partecipazioni	5	10.000	10.000	10.000	10.000
Attività per imposte anticipate	6	825.530	0	854.166	0
Altre attività non correnti	7	968.741	0	1.075.397	0
Totale attività non correnti		137.156.263	10.000	142.510.519	10.000
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	8	927.634	0	3.378.210	0
Crediti e altre attività correnti	9	3.532.464	0	2.842.205	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	9.192.482	0	6.836.541	0
Totale attività correnti		13.652.580	0	13.056.956	0
Attività non correnti destinate alla vendita	11	7.050.000	0	0	0
TOTALE ATTIVO		157.858.843	10.000	155.567.475	10.000
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	63.264.528	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		12.158.818	0	11.684.316	0
Altre componenti di conto economico complessivo		48.314	0	(23.767)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.179)	0	(12.785.179)	0
Utili/(Perdite) del periodo		161.948	0	427.336	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	12	85.779.771	0	85.498.576	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	13	155.514	0	189.302	0
Fondi rischi	14	164.433	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	66.528.054	59.615.662	66.699.986	59.028.273
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	16	30.703	0	165.341	0
Totale passività non correnti		66.878.704	59.615.662	67.054.629	59.028.273
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	15	1.543.727	0	1.171.829	0
Debiti commerciali e altri debiti	16	3.656.641	544.002	1.842.441	336.411
Totale passività correnti		5.200.368	544.002	3.014.270	336.411
TOTALE PASSIVO		72.079.072	60.159.664	70.068.899	59.364.684
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		157.858.843	60.159.664	155.567.475	59.364.684

Prospetto Utile/Perdita del periodo

	Nota	30/06/2022	di cui con parti correlate	30/06/2021*	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	17	2.906.744	0	3.144.633	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	18	(992.129)	0	(1.835.270)	0
Ricavi netti da locazione		1.914.615	0	1.309.363	0
Costi del personale		(990.449)	0	(890.751)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(472.162)	0	(598.912)	0
<i>Oneri sociali</i>		(222.512)	0	(183.576)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(45.987)	0	(48.140)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(249.788)	0	(60.122)	0
Costi generali		(1.699.207)	(740.567)	(1.320.192)	(231.925)
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni		(334.575)	0	(81.997)	0
Totale costi di funzionamento	19	(3.024.231)	(740.567)	(2.292.939)	(231.925)
Altri ricavi e proventi	20	489.992	0	3.663	0
Altri costi e oneri	21	(251.458)	0	(117.712)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		238.534	0	(114.049)	0
Rivalutazioni di immobili		2.287.348	0	4.301.860	0
Svalutazioni di immobili		(471.648)	0	(900.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	22	1.815.700	0	3.401.860	0
Reddito operativo		944.618	(740.567)	2.304.235	(231.925)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	23	(69.326)	0	(440)	0
Proventi finanziari	24	2.067	0	2.104	0
Oneri finanziari	24	(686.776)	(587.389)	(773.918)	(465.793)
Risultato ante imposte		190.583	(1.327.956)	1.531.981	(697.718)
Imposte	25	(28.635)	0	483.345	0
Utile/(Perdita) del periodo		161.948	(1.327.956)	2.015.326	(697.718)

*valori consolidati

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo

	30/06/2022	30/06/2021*
Utile/ (Perdita) del periodo	161.948	2.015.326
Utili/(Perdite) attuariali**	72.081	3.592
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	72.081	3.592
Totale utile/(perdita) complessiva	234.029	2.018.918

*valori consolidati

**voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

valori consolidati	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 01/01/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.240.216)	(9.320.485)	85.371.110
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	9.320.485	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(274.568)	0	0	0	(274.568)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	3.592	0	0	3.592
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	2.015.326	2.015.326
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	3.592	0	2.015.326	2.018.918
Saldo al 30/06/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.783.263)	(13.735)	(12.560.701)	2.015.326	87.115.461

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.575
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	0	(427.336)	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	72.081	0	0	72.081
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	47.167	0	0	0	47.167
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	161.948	161.948
Totale utile/perdita complessiva						72.081	0	161.948	234.029
Saldo al 30/06/2022	12	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.530.481)	48.314	(12.785.179)	85.779.771

Rendiconto finanziario

	30/06/2022	di cui con parti correlate	30/06/2021	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	190.583	(1.327.956)	1.531.981	(697.718)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	334.575	0	81.997	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(1.815.700)	0	(3.401.860)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	69.326	0	440	0
Proventi finanziari	(2.067)	0	(2.104)	0
Oneri finanziari	686.776	587.389	773.918	465.793
Oneri finanziari pagati	(80.047)	0	(237.003)	0
Proventi finanziari incassati	1.610	0	2.104	0
Fair value Piano Performance Share	47.166	0	0	0
Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi	502.320	0	48.140	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(65.458)	(740.567)	(1.202.388)	(231.925)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	24.249	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(65.458)	(740.567)	(1.178.139)	(231.925)
Altre attività/altre passività	962.566	207.591	(1.754.902)	0
Variazione crediti commerciali	(1.122.668)	0	7.928	0
Variazione debiti commerciali	410.026	207.591	277.320	0
Variazione altre attività correnti	(277.326)	0	(203.125)	0
Variazione altre passività correnti	775.979	0	(1.014.536)	0
Variazione altre attività non correnti	135.292	0	(382.557)	0
Variazione crediti tributari	709.736	0	(308.787)	0
Variazione debiti tributari	331.527	0	(113.820)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	0	0	(17.325)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	897.107	(532.976)	(2.933.041)	(231.925)
Attività di investimento e disinvestimento	1.880.481	0	(14.578.219)	(10.000)
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	0	0	(570.079)	0
(Incremento)/decremento di immobili	(119.519)	0	(12.998.140)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	2.000.000	0	(1.000.000)	0
Caparra confirmatoria	740.000	0	0	0
(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli	0	0	(10.000)	(10.000)
Attività Finanziaria	(421.648)	0	395.569	58.437.128
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	(274.568)	0
Incremento debiti finanziari	0	0	58.437.128	58.437.128
Decremento debiti finanziari	(421.648)	0	(57.766.992)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	2.355.941	(532.976)	(17.115.692)	58.195.203
Disponibilità liquide iniziali	6.836.541		24.922.620	
Disponibilità liquide finali	9.192.482		7.806.929	

Utile (perdita) per azione

	30/06/2022	30/06/2021*
Utile/(Perdita) del periodo	161.950	2.015.326
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.987.004	21.987.004
Utile (perdita) per azione base	0,0074	0,0917

	30/06/2022	30/06/2021*
Utile/(Perdita) del periodo	161.950	2.015.326
N. medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	21.987.004	21.987.004
Utile (perdita) per azione diluito	0,0074	0,0917

**valori consolidati*

Il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione non include le 38.105 azioni proprie in portafoglio.

Il capitale sociale al 30 giugno 2022 è diviso in numero 11.013.054 azioni ordinarie e in numero 11.012.055 azioni di Categoria B tutte senza indicazione del valore nominale. Le azioni di Categoria B attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società. Sulla base dell'art. 24 dello Statuto gli utili di cui l'Assemblea delibera la distribuzione spetteranno in eguale misura alle azioni ordinarie e alle azioni di categoria B fermo restando che gli utili spettanti agli azionisti titolari delle Azioni di Categoria B ma non distribuiti agli stessi in ragione dei suddetti limiti previsti dallo Statuto saranno destinati a riserva statutaria.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, nel calcolo dell'utile per azione, è stato considerato il numero medio ponderato di azioni ordinarie e di azioni di Categoria B.

Note esplicative

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 di NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche "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 28 luglio 2022 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio semestrale abbreviato che è assoggettato a revisione contabile limitata da parte di EY S.p.A. in base all'incarico ai sensi del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010, conferito dall'Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021, che ha durata di nove esercizi (2021-2029).

Il Bilancio semestrale abbreviato per il periodo al 30 giugno 2022 è stato redatto in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi, pertanto non espone tutta l'informativa richiesta nella redazione del Bilancio d'esercizio. Per tale motivo è necessario leggere il Bilancio semestrale abbreviato unitamente al Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

In conformità a quanto disposto dall'art. 5, comma 2, del D. Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005, il bilancio semestrale abbreviato è redatto utilizzando l'Euro come valuta funzionale. Gli importi del bilancio 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) del periodo. Le note esplicative al bilancio semestrale abbreviato sono redatte in migliaia di Euro, salvo diversa indicazione.

COMPARABILITÀ

Si rammenta che in data 1° ottobre 2021 si è perfezionata la fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare S.r.l. in NEXT RE con effetti a partire dal 1 gennaio 2021. In data 14 settembre 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021 che includeva il Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021. Il perimetro di consolidamento del Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2021 includeva esclusivamente la NEXT RE e la Cortese Immobiliare S.r.l.. Ai fini di una comparazione omogenea dei valori del Prospetto dell'utile/(perdita) del periodo, del Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo, del Rendiconto finanziario, del Prospetto delle variazioni del patrimonio netto e del prospetto dell'Utile per azione, i dati al 30 giugno 2022 sono confrontati con i dati al 30 giugno 2021 consolidati pubblicati nella suddetta Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2022. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2022 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio semestrale abbreviato.

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 è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato, alla luce delle informazioni e degli eventi significativi descritti nella Relazione intermedia sulla gestione che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022 si compone dei seguenti schemi primari:

- Prospetto della Situazione Patrimoniale - Finanziaria, che viene presentato attraverso l'esposizione distinta fra le attività correnti e non correnti e le passività correnti e non correnti, con la descrizione nelle note per ciascuna voce di attività e passività degli importi che ci si aspetta di regolare o recuperare entro e non oltre i 12 mesi della data di riferimento;
- Prospetto dell'utile o perdita del periodo, 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;
- Prospetto dell'Utile/(Perdita) per azione.

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

Il Bilancio semestrale abbreviato include le Note Esplicative, che contengono un commento alle voci di bilancio e altre informazioni esplicative.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

I principi contabili sono i medesimi utilizzati per la predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 cui si rimanda per la descrizione dettagliata degli stessi.

Uso di stime e assunzioni

La redazione della relazione finanziaria semestrale abbreviata 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, commerciale e alberghiera 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, destinazione d'uso commerciale e destinazione d'uso alberghiera mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse, l'analisi in ordine alla materialità e l'attività della Società, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. NEXT RE).

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

	30/06/2022	31/12/2021
Investimenti immobiliari	133.393	138.300
Investimenti immobiliari	133.393	138.300

Di seguito si riportano le variazioni intervenute nel semestre con riferimento alla voce Investimenti immobiliari.

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2021	138.300
Incrementi	327
Riclassifiche	(6.100)
Rivalutazioni (svalutazioni)	866
Valore netto contabile al 30/06/2022	133.393

La voce Riclassifiche pari a 6.100 migliaia di Euro fa riferimento alla riclassifica del valore esistente al 31 dicembre 2021 dell'asset di Verona, Via Unità d'Italia. In data 1 giugno 2022, infatti, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca leader nel settore alberghiero con il marchio "Amedia Hotel", un contratto preliminare per la cessione dell'immobile stesso a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita 7.400 migliaia di Euro oltre imposte. La stipula del contratto definitivo è prevista entro la fine del mese di settembre 2022. Al 30 giugno 2022 l'asset è classificato alla voce Attività non correnti destinate alla vendita (nota 11) ed è iscritto a un valore pari a 7.050 migliaia di Euro a seguito dell'adeguamento positivo al *fair value* pari a 950 migliaia di Euro, al netto dei *closing cost* stimati in 350 migliaia di Euro.

Il Portafoglio immobiliare detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 30 giugno 2022 una valutazione complessiva di 140.443 migliaia di Euro di cui Euro 133.393 migliaia iscritto nella presente voce Investimenti immobiliari ed Euro 7.050 iscritti alla voce Attività non correnti destinate alla vendita.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso del primo semestre 2022.

Immobile	31/12/2021	Incrementi	Riclassifiche	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	30/06/2022
Milano, Via Spadari commerciale	50.900	0	0	50.900	51.750	850	51.750
Milano, Via Spadari uffici	7.000	322	0	7.322	7.200	(122)	7.200
Milano, Via Cuneo	25.550	0	0	25.550	25.350	(200)	25.350
Milano, C.S. Gottardo	15.600	0	0	15.600	15.750	150	15.750
Roma, Via Zara	12.950	5	0	12.955	13.193	238	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	5.150	0	0	5.150	5.000	(150)	5.000
Bari, V. Dioguardi	15.050	0	0	15.050	15.150	100	15.150
Verona, Via Unità d'Italia	6.100	0	(6.100)	0	0	0	0
Tot. Investimenti Immobiliari	138.300	327	(6.100)	132.527	133.393	866	133.393
Verona, Via Unità d'Italia	0	0	6.100	6.100	7.050	950	7.050
Tot. Attività non correnti destinate alla vendita	0	0	6.100	6.100	7.050	950	7.050
	138.300	327	0	138.627	140.443	1.816	140.443

La voce Incrementi include i costi capitalizzati pari a 327 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 in corso.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) 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*.

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

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

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

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

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 30 giugno 2022:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2022	58.950
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2022	25.350
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2022	15.750
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2022	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2022	5.000
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	30/06/2022	15.150
Totale Investimenti immobiliari				133.393
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2022	7.050
Totale Attività destinate alla vendita				7.050
				140.443

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da NEXT RE sono il tasso di attualizzazione e il tasso di *Gross exit Cap* e l'ERV (Canoni annuali per metro quadro) in quanto una loro variazione influisce significativamente sul valore del *fair value*. Il tasso di inflazione è stato assunto pari all'1,6%.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 30 giugno 2022:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Gross exit cap rate	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	4,49% per porzione office e 4,45% per porzione retail	4,35% per porzione office e 3,85% per porzione retail	430 per porzione office e 1.000 per porzione retail
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,20%	5,13%	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,90%	5,19%	340
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	5,67%	5,35%	300 per porzione office e 220 per unità commerciale
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	7,08%	7,13%	155
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddituale (DCF)	5,65%	6,42%	100
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Preliminare di vendita sottoscritto in data 1 giugno 2022			

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, senza considerare l'asset di Verona iscritto alla voce Attività non correnti destinate alla vendita, in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di *Gross Exit Cap*. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili e di +/- 0.25 bps il tasso di *Gross Exit Cap*. L'oscillazione registrata - ricompresa in un *range* del + 6,7% e del -6% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 30 giugno 2022.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 30 giugno 2022	Debito residuo al 30 giugno 2022*	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	58.950	22.687	36.263	38%	27/01/2026	3,6
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.350	14.481	10.869	57%	27/01/2026	3,6
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.750	10.861	4.889	69%	27/01/2026	3,6
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.100	6.577	8.523	44%	27/01/2026	3,6
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	5.000	1.054	3.392	32%	05/12/2025	3,4
		Intesa San Paolo		554		01/07/2025	3,0	
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	15.150	5.163	9.987	34%	10/01/2024	1,5
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	7.050	3.366	3.684	48%	14/05/2026	3,9
			142.350	64.743	77.607	45%		

*valori nominali del debito

**include il valore al *fair value* della porzione di Via Zara 28 destinata alla sede legale e operativa della Società

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 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

	30/06/2022	31/12/2021
Fabbricato strumentale	1.809	1.838
Mobili e arredi Hotel di Verona	0	280
Altri beni	53	59
Altre immobilizzazioni materiali	1.862	2.177

Le variazioni intervenute nel semestre sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Mobili e arredi Hotel di Verona	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	1.838	59	280	2.177
Riclassifiche	-	-	(280)	(280)
Ammortamenti e svalutazioni	(29)	(6)	-	(35)
Saldo finale al 30/06/2022	1.809	53	-	1.862
Costo storico	1.909	80	544	2.533
Fondo ammortamento	(100)	(27)	(87)	(214)
Svalutazione mobili e arredi	-	-	(457)	(457)
Valore netto contabile	1.809	53	-	1.862

Il saldo della voce al 30 giugno 2022 è pari a 1.862 migliaia di Euro. La voce include: i) il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara 28 (sede della NEXT RE) per 1.809 migliaia di Euro e ii) altre immobilizzazioni materiali per 53 migliaia di Euro.

La voce Mobili e arredi hotel Verona, pari a 280 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, si decrementa a seguito della riclassifica alla voce Attività non correnti destinate alla vendita per la stipula del contratto preliminare per la cessione dell'asset sito in Verona che prevede la cessione gratuita di tutti i mobili, gli arredi, i corredi, le attrezzature e le stigliature contenute nell'immobile. Al 30 giugno 2022 il valore recuperabile dei beni in oggetto è stato pertanto ritenuto pari a zero.

La società non ha impegni per l'acquisto di nuove immobilizzazioni.

Nota 3. Diritti d'uso

	30/06/2022	31/12/2021
Diritti d'uso	23	8
Diritti d'uso	23	8

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2022	8
Incrementi	23
Decrementi	-
Ammortamenti e svalutazioni	(8)
Valore netto contabile al 30/06/2022	23

La voce al 30 giugno 2022 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *lease* relativi a tre auto aziendali. Nel corso del semestre sono stati sottoscritti due nuovi contratti di noleggio auto aziendali a lungo termine che hanno comportato l'iscrizione di diritti d'uso e di passività finanziarie per 23 migliaia di Euro.

Nota 4. Attività immateriali

	30/06/2022	31/12/2021
Software REF - BC	74	86
Attività immateriali	74	86

La voce include prevalentemente l'attività a vita utile definita relativa ai costi sostenuti in relazione al progetto di implementazione dei sistemi contabile e gestionale Business Central e RefTree che sono entrati in esercizio all'inizio del secondo semestre 2020. La voce recepisce ammortamenti di periodo per 12 migliaia di Euro.

Nota 5. Partecipazioni

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 10 migliaia di Euro e si riferiscono totalmente alla partecipata Fidelio Engineering S.r.l. costituita nel 2021. Alla data del presente bilancio semestrale abbreviato la Società non è ancora operativa.

Nota 6. Attività per imposte anticipate

La voce include i crediti per imposte anticipate per 826 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2020 e che saranno recuperate negli esercizi successivi a fronte di risultati imponibili della gestione non esente. La riduzione fa riferimento all'utilizzo a fronte delle imposte IRES calcolate al 30 giugno 2022 sull'utile della gestione imponibile.

Nota 7. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la composizione delle Altre attività non correnti al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021.

	30/06/2022	31/12/2021
Capex contribution Milano, Via Spadari	551	611
Capex contribution Milano, Via Cuneo	418	464
Altre attività non correnti	969	1.075

La voce al 30 giugno 2022 è pari a 969 migliaia di Euro e si riferisce:

- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 551 migliaia di Euro;
- o alla quota classificata a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel secondo semestre 2020 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 418 migliaia di Euro.

I suddetti contributi erogati al cliente per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.

Nota 8. Attività finanziarie al *fair value*

	30/06/2022	31/12/2021
Obbligazione HTBF Comparto Euro	-	2.381
Altri investimenti finanziari	928	997
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	928	3.378

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

	Obbligazioni	OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	2.381	997	3.378
Incrementi	-	-	-
Decrementi	(2.381)	-	(2.381)
Riclassifiche	-	-	-
Adeguamento al <i>fair value</i>	-	(69)	(69)
Valore netto contabile al 30/06/2022	-	928	928

La voce accoglie il valore al 30 giugno 2022 degli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità sottoscritti nel mese di maggio 2021 dalla Società, per 1.000 migliaia di Euro, in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Le suddette attività finanziarie sono state valutate sulla base del prezzo di mercato al 30 giugno 2022 pari a 928 migliaia di Euro. Nella voce al 31 dicembre 2021 era incluso il *fair value* per 2.381 migliaia di Euro di cui al prestito obbligazionario sottoscritto da NEXT RE, a seguito di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di NEXT RE del 19 ottobre 2017, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese Historic & Trophy Building Fund – HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF-€) gestito dalla società di diritto lussemburghese Main Source S.A.. NEXT RE, tuttavia, in data 28 giugno 2022, ha trasferito le obbligazioni emesse dal Fondo HTBF-€ al Fondo Fontana-Comparto Tulipano, gestito da Castello SGR S.p.A. (già Fondo Donatello-Comparto Tulipano, precedentemente gestito da Sorgente SGR S.p.A.) (in seguito, "Fondo Fontana").

Detta cessione è intervenuta nell'ambito dell'Accordo transattivo stipulato tra NEXT RE e Fondo Fontana, in data 24 giugno 2022, al fine di definire bonariamente le controversie insorte tra le parti e relative al rimborso del prestito obbligazionario sottoscritto da NEXT RE con il Fondo HTBF-€ (in breve, l'"Accordo").

Con l'Accordo, il Fondo Fontana si è obbligato a corrispondere in favore di NEXT RE l'importo di € 2.850.000,00 di cui: (i) € 2.000.000,00 in data 28 giugno 2022; (ii) € 500.000,00 entro 60 giorni lavorativi dal 28 giugno 2022

e (iii) € 350.000,00 entro il 30 settembre 2022; nonché a rinunciare ex art. 306 c.p.c. agli atti dei giudizi intrapresi nei confronti di NEXT RE ed, in particolare, (i) il giudizio di primo grado rubricato al n. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma ed (ii) il giudizio d’impugnazione iscritto sul ruolo generale della Corte d’Appello di Milano al n. 306/2021 R.G.. Il Fondo Fontana, in data 28 giugno 2022, ha effettivamente corrisposto in favore di NEXT RE l’importo netto di € 2.000.000,00 e rinunciato agli atti dei giudizi rubricati ai nn. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma e 306/2021 R.G. Corte d’Appello di Milano.

Nel contesto del ripetuto Accordo, NEXT RE, a propria volta, si è obbligata ad accettare le avverse rinunce ex art. 306 c.p.c. ed a rinunciare ex art. 629 c.p.c. alle procedure esecutive intraprese in danno del Fondo Fontana e di seguito indicate: (1) atto di pignoramento c/o terzi ex art. 543 c.p.c., del 27 aprile 2021, con procedura iscritta sul ruolo generale delle esecuzioni mobiliari del Tribunale di Roma al n. 9301/2021 (successivamente, “Il Pignoramento c/o Terzi”, inerente i crediti vantati dal Fondo Donatello comparto Tulipano verso alcuni debitori); (2) atto di pignoramento di quote di partecipazioni sociali (di cui è titolare Sorgente SGR) ex art. 2471 c.c., del 27 aprile 2021, con procedura iscritta sul ruolo generale delle esecuzioni mobiliari del Tribunale di Roma al n. 9193/2021 (in seguito, “Pignoramento Quote”); (3) atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c. e ss., del 29 marzo 2021, con procedura iscritta sul ruolo generale delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Belluno al n. 34/2021 (successivamente, “Pignoramento Immobiliare”); (4) atto di pignoramento c/o terzi ex art. 543 c.p.c., del 6 settembre 2021, con procedura iscritta sul ruolo generale delle esecuzioni mobiliari del Tribunale di Roma al n. 14140/2021 (successivamente, “III Pignoramento c/o Terzi”, inerente i crediti vantati dal Fondo Donatello comparto Tulipano verso Sorgente Group).

NEXT RE, in data 28 giugno 2022, in esecuzione dell’Accordo, ha effettivamente accettato l’avversa rinuncia agli atti dei giudizi rubricati ai nn. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma e 306/2021 R.G. Corte d’Appello di Milano e rinunciato al (1) Il Pignoramento c/o Terzi, (2) Pignoramento Quote, (3) Pignoramento Immobiliare e (4) III Pignoramento c/o Terzi. Tra le procedure esecutive intraprese da NEXT RE in danno del Fondo Fontana, infine, è opportuno richiamare quella avviata con atto di pignoramento c/o terzi ex art. 543 c.p.c., del 23 febbraio 2021, con procedura iscritta sul ruolo generale delle esecuzioni mobiliari del Tribunale di Roma al n. 5858/2021 (di seguito, “I Pignoramento c/o Terzi”, relativo alle liquidità su conti correnti e altri asset detenuti dalla banca depositaria della società di gestione). Tuttavia, il I Pignoramento c/o Terzi non è stato ricompreso nel perimetro dell’Accordo, in quanto detta procedura si concludeva prima della sottoscrizione dell’Accordo. Nell’ambito di detta esecuzione, si precisa come a seguito dell’udienza di dichiarazione del terzo, celebrata in data 25 novembre 2021, il Giudice ha fatto seguire l’emissione di relativa ordinanza di assegnazione del 3 dicembre 2021 e le somme pari ad € 5.242,50 sono state effettivamente incassate da NEXT RE in data 17 febbraio 2022.

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.

	30/06/2022	31/12/2021
Crediti verso clienti	928	655
Crediti da accordo transattivo	850	-
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	1.527	404
Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19	895	976
Crediti tributari	102	812
Capex contribution – quota corrente	215	215
Ratei e risconti attivi	789	414
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	3	20
Totale	3.532	2.842

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 1.527 migliaia di Euro (404 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 655 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 41 migliaia di Euro;
- crediti da accordo transattivo per Euro 850 migliaia di Euro come descritto alla precedente nota 8. Attività finanziarie al *fair value*;
- crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2021. La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

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, di agosto 2021 e di maggio 2022. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate linearmente lungo la vita dei contratti di locazione a riduzione dei ricavi.

Crediti tributari

	30/06/2022	31/12/2021
Crediti verso Erario per IVA	-	754
Crediti verso Erario per imposte	41	38
Altri crediti tributari	61	20
Crediti tributari correnti	102	812

I crediti tributari presentano un saldo pari a 102 migliaia di Euro (812 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- crediti IRAP e IRES per 41 migliaia di Euro;
- crediti tributari diversi per 61 migliaia di Euro.

Il credito IVA al 31 dicembre 2021 è stato utilizzato in compensazione nel corso del primo semestre 2022.

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 2020. Tale importo fa riferimento alla quota che verrà portata a riduzione dei ricavi da locazione nel corso dei successivi 12 mesi.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 789 migliaia di Euro (414 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) afferisce principalmente agli effetti della linearizzazione dei contratti di locazione.

Nota 10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30/06/2022	31/12/2021
Depositi bancari e postali	9.192	3.837
Time deposit	-	3.000
Denaro e valori in cassa	-	-
Totale	9.192	6.837

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 9.192 migliaia di Euro (6.837 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali. I *time deposit* in essere al 31 dicembre 2021 pari a 3.000 migliaia di Euro sono stati estinti nel corso del semestre.

Nota 11. Attività non correnti destinate alla vendita

La voce accoglie il valore al *fair value* dell'immobile a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona, Via Unità d'Italia per il quale in data 1 giugno 2022 è stato sottoscritto un preliminare di vendita. Si rimanda alla nota 1. Investimenti immobiliari per le ulteriori informazioni.

PATRIMONIO NETTO

Nota 12. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 30 giugno 2022 ed è costituito da n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate, prive di valore nominale, e da n.11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Società e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, e non ammesse alla negoziazione su EURONEXT Milan. La Società detiene 38.205 azioni proprie.

L'utile dell'esercizio 2021 pari a 427.336,25 Euro è stato destinato per Euro 21.366,81 a riserva legale e per Euro 405.969,44 a riserva da *fair value* come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2022.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 48 migliaia di Euro e recepisce gli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

PASSIVO

Nota 13. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 30 giugno 2022,

	30/06/2022	31/12/2021
Benefici per i dipendenti	156	189
Totale Benefici per i dipendenti	156	189

Di seguito, invece, si riporta la movimentazione della voce Benefici per i dipendenti.

	30/06/2022	31/12/2021
Saldo iniziale al 01/01/2022	189	249
Utili/Perdite attuariali	(72)	7
Utilizzo	-	(159)
Accantonamenti	38	93
Oneri finanziari IAS 19	1	(1)
Saldo finale al 30/06/2022	156	189

Il saldo finale, pari a 156 migliaia di Euro al 30 giugno 2022 (189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali. Gli utili attuariali derivano anche dal cambio delle ipotesi finanziarie in quanto il tasso di attualizzazione è passato dallo 0,98% del 31.12.2021 al 3,22% del 30.06.2022.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 38 migliaia di Euro tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 72 migliaia di Euro 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	30/06/2022
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione	3,22%
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso	Tasso annuo di inflazione	2,10%
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	Tasso annuo incremento TFR	3,075%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%	Tasso annuo di incremento salariale	3,00%
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 in base a quanto comunicato dai Responsabili della Società.

Alla data del 30 giugno 2022 l'organico della Società è composto da n. 7 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2021, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	30/06/2022	31/12/2021
Dirigenti	4	4
Quadri	1	1
Impiegati	2	2
Totale	7	7

Divisione per media del periodo	30/06/2022	31/12/2021
Dirigenti	4	3
Quadri	1	2
Impiegati	2	3
Totale	7	8

Nota 14. Fondi rischi

La voce Fondi rischi si incrementa per 164 migliaia di Euro a seguito della rilevazione di passività fiscali potenzialmente derivanti dagli esiti di una procedura di interpello che la Società intenderebbe avviare qualora il preliminare parere richiesto a un consulente dovesse propendere per tale ultima soluzione.

Nota 15. Debiti verso banche e altri finanziatori

	30/06/2022	31/12/2021
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.066	61.890
Debiti verso altri finanziatori	4.462	4.810
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.528	66.700
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	820	819
Debiti verso altri finanziatori	724	353
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.544	1.172
Totale	68.072	67.872

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

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 30/06/2022 Valori Nominali	Debito residuo al 30/06/2022 Valori di Bilancio al Costo Ammortizzato	Di cui entro l'esercizio successivo	Di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e Clausole
CPI PG	54.606	54.606	56.176	0	56.176		
CPI PG	3.366	3.366	3.440	0	3.440		
Banca Centro Lazio	2.000	1.718	1.646	357	1.289		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	1.054	1.065	303	762	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	553	559	160	399	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	61.297	62.886	820	62.066		

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

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per complessivi 5.163 migliaia di Euro (74 migliaia di Euro la quota corrente) al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi.

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

	31/12/2021	Flusso monetario	Flussi non monetari		30/06/2022
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.700	(189)	0	17	66.528
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.172	(233)	0	605	1.544
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	67.872	(422)	0	622	68.072
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(6.837)	(2.355)	0	0	(9.192)
Totale indebitamento finanziario	61.035	(2.777)	0	622	58.880

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

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	68.072	1.544	5.295	61.233	-

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 intermedia sulla gestione.

Nota 16. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la composizione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 30 giugno 2022.

	30/06/2022	31/12/2021
Non Correnti		
Debiti tributari	31	165
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	31	165
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	1.094	886
Debiti commerciali verso parti correlate	509	336
Caparra confirmatoria preliminare di vendita	740	-
Debiti tributari	555	224
Altri debiti verso parti correlate	35	-
Altri debiti	529	223
Debiti verso istituti di previdenza	119	116
Ratei e risconti passivi	75	57
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	3.656	1.842

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 1.094 migliaia di Euro (886 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). L'incremento è principalmente attribuibile all'iscrizione di debiti per fatture da ricevere per consulenze legali, *asset advisory fee* e altre consulenze, nonché per compensi degli organi sociali e i corrispettivi maturati per i lavori in corso presso l'immobile di Milano, Via Spadari.

Debiti commerciali verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 398 migliaia di Euro oltre a 111 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci.

Altri Debiti e Altri debiti verso parti correlate

	30/06/2022	31/12/2021
Debiti verso il personale	332	118
Altri debiti	135	99
Debiti verso Organismo di Vigilanza	27	6
Totale Altri Debiti	494	223
Altri Debiti verso parti correlate	35	0

Gli Altri debiti ammontano a 529 migliaia di Euro al 30 giugno 2022, a fronte di un saldo di 223 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 332 migliaia di Euro relativi a remunerazione variabile, note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 30 giugno 2022;
- altri debiti per 135 migliaia di Euro (99 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021)
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 27 migliaia di Euro.

Gli Altri debiti verso parti correlate di cui 35 migliaia di Euro sono riferiti all'accantonamento per stima della remunerazione variabile da corrispondere ad amministratori.

Debiti tributari

	30/06/2022	31/12/2021
Debiti tributari non correnti	31	165
Debiti tributari correnti	555	224
Totale Debiti tributari	586	389

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

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 555 migliaia di Euro (224 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a:

- il saldo a debito risultante dalla liquidazione IVA di giugno 2022 pagato in data 18 luglio 2022;
- ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di luglio 2022 per 80 migliaia di Euro;
- la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare per 23 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	30/06/2022	31/12/2021
Debiti verso INPS	117	113
Debiti verso INAIL	1	2
Enti previdenziali vari	1	1
Totale debiti verso istituti di previdenza	119	116

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 119 migliaia di Euro (116 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di giugno 2022 pagati nel mese di luglio 2022 e contributi stimati sulla remunerazione variabile dei dipendenti.

Rischi e impegni

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 intermedia sulla Gestione.

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 30 giugno 2022 è pari a 1.608 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 5.000 migliaia di Euro.

La Società non ha in essere contratti di finanziamento che prevedono *covenant*.

Accantonamenti, passività e attività potenziali

La società non ha rilevato nel bilancio al 30 giugno 2022 ulteriori accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni ulteriori rispetto a quanto indicato alla Nota 14. Fondi rischi.

La Società prosegue la gestione della causa intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che aveva deliberato l'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.

Come anticipato nell'ambito della nota 8. Attività finanziarie al *fair value*, nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto in data 28 giugno 2022, Castello SGR ha rinunciato agli atti dei giudizi rubricati ai nn. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma. Si ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza al 31 dicembre 2021 era ritenuto dai difensori della Società possibile.

CONTO ECONOMICO
Nota 17. Ricavi da locazione

	30/06/2022	30/06/2021
Locazioni immobiliari	2.833	2.879
Riaddebiti a conduttori	74	81
Rilascio fondo svalutazione crediti	-	185
Ricavi da locazione	2.907	3.145

La voce, pari a 2.907 migliaia di Euro al 30 giugno 2022, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione in diminuzione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto al 30 giugno 2022, è pari a 238 migliaia di Euro ed è principalmente riconducibile ai minori ricavi rivenienti dal contratto di locazione dell'asset a destinazione d'uso alberghiero sito in Verona che, si rammenta, è sfritto a partire dal mese di maggio 2021.

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

Immobile	30/06/2022	30/06/2021
Milano, Via Spadari	869	854
Milano, Via Cuneo	532	523
Milano, C.so San Gottardo	361	362
Roma, Via Zara	366	350
Bari, Via Dioguardi	482	482
Verona, Via Unità d'Italia	4	281
Roma, Via Cortese	293	293
Totale	2.907	3.145

Nota 18. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 992 migliaia al 30 giugno 2022 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 30 giugno 2021.

	30/06/2022	30/06/2021
IMU	413	407
Manutenzioni e spese di gestione locali	199	85
Consulenze tecniche	74	42
Vigilanza e portierato	71	19
Imposte di registrazione contratti	56	43
Utenze	42	6
Consulenze immobiliari	38	8
Consulenze legali, notarili e spese professionali	40	25
Costi di property, building e facility management	20	26
Altre imposte e tasse	19	-
Assicurazioni	14	12
Altri oneri	6	6
Oneri da accordo quadro con SHG Hotel Verona	0	1.156
Totale costi inerenti il patrimonio immobiliare	992	1.835

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare; i costi per IMU si incrementano in conseguenza delle acquisizioni immobiliari avvenute nel corso del primo semestre 2021. 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. I costi di gestione locali, manutenzioni, vigilanza e portierato e utenze subiscono incrementi significativi in relazione all'asset di Verona, Via Unità d'Italia, sfitto a partire dal mese di maggio 2021. Il totale dei costi operativi diretti del semestre connessi all'investimento immobiliare sito in Verona è pari a 293 migliaia di Euro. La voce al 30 giugno 2021 includeva gli oneri derivanti dall'accordo transattivo sottoscritto con l'ex conduttore dell'asset di Verona per 1.156 migliaia di Euro.

Nota 19. Costi di funzionamento

	30/06/2022	30/06/2021
Salari e stipendi	472	599
Oneri sociali	222	184
Trattamento di fine rapporto	46	48
Altri costi del personale	250	60
Sub totale a) Costi del personale	990	891
Consulenze legali e notarili	456	477
Emolumenti Amministratori	343	184
Asset advisory fee	356	-
Altre consulenze	110	15
Compensi revisori, ODV, Esperto indipendente e Internal audit	101	68
Costi di comunicazione e marketing	86	136
Canoni e consulenze IT	53	70
Emolumenti Collegio Sindacale	42	50
Consulenze amministrative	27	105
Spese viaggio, trasporto e auto	24	15
Assicurazioni	22	16
Servizi HR	20	30
Consulenze finanziarie	14	26
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	12	7
Consulenze immobiliari	9	13
Vigilanza	7	7
Utenze	7	5
Commissioni e spese bancarie	7	59
Diversi	3	12
Consulenze tecniche	0	25
Sub totale b) Costi generali	1.699	1.320
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	335	82
Totale Costi di funzionamento	3.024	2.293

Tale voce include i costi relativi alla normale operatività della Società, tra cui:

- o i costi del personale ammontano a 990 migliaia di Euro (891 migliaia di Euro al 30 giugno 2021) includono minori Salari e stipendi in relazione alla riduzione dell'organico rispetto al 30 giugno 2021 (numero medio al 30 giugno 2022 n. 7 dipendenti rispetto al numero medio al 30 giugno 2021 di n. 10 dipendenti). Si segnala inoltre che, rispetto al primo semestre 2021, la voce non include il costo del *Chief Financial Officer*, incluso al 30 giugno 2022 alla sottovoce Emolumenti amministratori inclusa tra i Costi generali. Gli Altri costi del personale includono invece l'accantonamento pro-rata temporis delle competenze relative allo Stock Grant Plan 2022-2024 per 47 migliaia di Euro e la stima delle competenze maturate con riferimento ai piani di incentivazione a breve termine MBO per 257 migliaia di Euro;

- le consulenze legali e notarili sono sostenute principalmente in relazione a contenziosi e consulenze su tematiche non ordinarie;
- gli Emolumenti amministratori si incrementano, rispetto al primo semestre 2021, per complessivi 159 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del Consiglio di Amministrazione, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari e ai compensi del *Chief Financial Officer*;
- i costi per *asset advisory fee* maturati verso Dea Capital SGR per 356 migliaia di Euro nel primo semestre 2022 (operazione con parti correlate);
- le commissioni bancarie si riducono rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente quando includevano costi di estinzione anticipata del mutuo Imprebanca;
- la voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento e svalutazione per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (12 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (8 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 314 migliaia di Euro di cui 28 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%. La voce include anche l'ammortamento e la svalutazione per 280 migliaia di Euro dei mobili e arredi dell'immobile di Verona il cui valore recuperabile è stato ritenuto pari a zero alla luce del contratto preliminare di vendita sottoscritto in data 1 giugno 2022 che prevede il trasferimento dei suddetti beni a titolo gratuito.

Nota 20. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la composizione degli altri ricavi e proventi al 30 giugno 2022.

	30/06/2022	30/06/2021
Proventi extra caratteristici da att. finanziarie	469	-
Altri ricavi e proventi	21	5
Totale Altri ricavi e proventi	490	5

Come indicato alla nota 8. Attività finanziarie al *fair value* la Società in data 28 giugno 2022 ha sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", sottoscritti da Next RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond. Con la stipula dell'Accordo, le Parti si sono reciprocamente impegnate a rinunciare alla prosecuzione dei giudizi, ordinari ed esecutivi, pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno, definendo bonariamente le controversie in corso, e Next RE ha ceduto, nel contesto dell'Accordo, il Bond e tutti i crediti, diritti e accessori ad esso connessi, per un corrispettivo complessivamente pari ad Euro 2.850.000, oltre IVA. L'effetto economico della suddetta operazione è pari a 469 migliaia di Euro ed è stato rilevato nella presente voce Altri ricavi e proventi.

Nota 21. Altri costi ed oneri

	30/06/2022	30/06/2021
Accantonamenti a fondi rischi	164	-
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	44	58
Contributi associativi	25	19
Consulenze e gestione sito internet	2	15
Altri oneri	16	25
Totale Altri costi ed oneri	251	117

La voce include Accantonamento a fondi rischi per 164 migliaia di Euro come indicato alla nota 14. Fondi rischi e costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi.

Nota 22. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	30/06/2022	30/06/2021
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(472)	(900)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	2.287	4.302
Totale	1.816	3.402

La voce accoglie rivalutazioni e svalutazioni effettuate sul valore degli investimenti immobiliari in portafoglio e delle Attività non correnti destinate alla vendita 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

	30/06/2022	30/06/2021
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	(69)	0
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	(69)	0

La voce pari a 69 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* dei titoli in portafoglio, per nominali 1.000 migliaia di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

Nota 24. Proventi/(Oneri) finanziari

	30/06/2022	30/06/2021
Interessi attivi	2	2
Proventi finanziari	2	2
Interessi su finanziamenti CPI PG	(587)	(466)
Interessi su finanziamenti bancari	(48)	(247)
Interessi su <i>lease</i>	(48)	(49)
Oneri su contratti derivati per copertura cambi	0	(10)
Interessi passivi su altri debiti	(4)	(2)
Oneri finanziari	(687)	(774)

La voce Oneri finanziari è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 587 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 48 migliaia di Euro.

Nota 25. Imposte

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 30 giugno 2022 la voce include il rilascio di imposte differite attive per 28 migliaia di Euro in relazione all'utile fiscale della gestione imponibile. Al 30 giugno 2021 la voce includeva imposte positive calcolate sulla perdita fiscale della gestione non esente.

Eventi successivi alla data di bilancio

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

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura del semestre si rimanda ai capitoli Eventi successivi al 30 giugno 2022 ed Evoluzione prevedibile della gestione inclusi nella Relazione intermedia sulla Gestione.

Piani di incentivazione

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

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

In data 27 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE ha approvato il Regolamento Attuativo (di seguito anche il "Regolamento") del 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* complessivo, pari a 711 migliaia di Euro, è stato rilevato nel bilancio *pro-rata temporis* attraverso l'iscrizione di un costo pari a 47 migliaia di Euro nella voce Altri costi del personale con contropartita Altre riserve di Patrimonio netto.

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

Il Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2022 ha altresì approvato la proposta di MBO per gli esercizi 2022 e 2023, legando la maturazione dell'MBO 2022 al raggiungimento di performance aziendali (generali e individuali) declinati per ciascun beneficiario. Alla data del 30 giugno 2022 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile pari a complessivi 291 migliaia di Euro comprensivi dei costi per contributi a carico dell'azienda.

Altre informazioni

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. Nel semestre sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 90 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 1.234 migliaia di Euro.

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

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

Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato

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

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di 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 – 30 giugno 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio semestrale abbreviato:
 - 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 intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Roma, 28 luglio 2022

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone


Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi -


Allegati

Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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

(Valori in Euro)

Parte correlata	Partecipazioni	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Oneri finanziari
Fidelio Engineering S.r.l.	10.000	0	0	0	0
CPI Property Group S.A.	0	59.615.662	0	0	587.389
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	0	0	397.637	356.252	
Amministratori	0	0	89.607	343.057	0
Sindaci	0	0	56.758	41.258	0
Totale	10.000	59.615.662	544.002	740.567	587.389

Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2022

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
semestrale abbreviato



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

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 324755504
ey.com

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
Next Re SIQ S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, dal prospetto dell'utile/perdita di periodo, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della Next Re SIQ S.p.A. al 30 giugno 2022. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n. 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio semestrale abbreviato.

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio semestrale abbreviato della Next Re SIQ S.p.A. al 30 giugno 2022 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 2 agosto 2022

EY S.p.A.



Fiippo Maria Alessandri
(Revisore Legale)

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Matteotti, 12 - 20123 Milano
Sede Spagnola: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.325.000,00 i.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 0040000094 - numero R.E.A. di Milano 600139 - P.IVA 06801230910
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70345 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - N° Serie Speciale del 17/01/1999
Iscritta all'Albo Speciale della società di revisione
Consob al progressivo n. 2 Delibera n. 10831 del 12/01/1997
A member firm of Ernst & Young Global Limited.

Valutazioni degli esperti indipendenti



*Relazione Introduttiva
Primo Aggiornamento semestrale
Next RE SIIQ*

30/06/2022

Prepared by:
Colliers Valuation Italy S.r.l.

Prepared for:
NEXT RE SIIQ



COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.

Via Mazzini 9

20123 Milano

Partita IVA 06 180000967

colliers.com



Table of Contents

1	Executive summary	4
2	Introduzione	5
2.1	<i>Oggetto e finalità dell'incarico</i>	5
2.2	<i>Definizione del Valore di Mercato</i>	5
2.3	<i>Limiti e Vincoli</i>	6
2.4	<i>Conflitti di interesse</i>	7
2.5	<i>Assicurazioni</i>	7
2.6	<i>Riservatezza</i>	7
2.7	<i>Indipendenza delle parti</i>	9
2.8	<i>Unità di misura</i>	9
2.9	<i>Data di riferimento</i>	9
3	Descrizione Generale del Patrimonio della SIIQ	10
3.1	<i>Descrizione generale</i>	10
4	Valutazione	11
4.1	<i>Teoria e pratica nel settore immobiliare</i>	11
4.2	<i>Report di Valutazione</i>	12
4.3	<i>Tassi</i>	13
5	Conclusioni	15



1 Executive summary

NEXT RE SIIQ

PROPRIETÀ Alla data del 30 giugno 2022, gli immobili risultano di proprietà di "Next RE SIIQ"

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."

PREMESSA DI VALUTAZIONE

VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO € 142.350.000,00

DATA DI VALUTAZIONE 30/06/2022



2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto del presente incarico è il primo 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, Gennaio 2020). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

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

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



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

2.3 Limiti e Vincoli

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

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



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

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

Qualora queste informazioni si rivelassero non corrette o parziali, la valutazione dell'immobile potrebbe subire variazioni e pertanto ci riserviamo la possibilità, se del caso, di rivederne le conclusioni.

2.4 Conflitti di interesse

Colliers non è a conoscenza di alcun conflitto di interesse che possa sorgere dallo svolgimento del presente incarico. Nell'eventualità Colliers venga a conoscenza di qualsiasi conflitto di interessi, la Committenza verrà prontamente informata per poter prendere le dovute decisioni e provvedimenti.

2.5 Assicurazioni

Le attività professionali svolte da Colliers sono coperte da assicurazione professionale, con massimale di copertura pari ad € 25.000.000,00 (euro venticinque milioni/00).

2.6 Riservatezza

Colliers si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, la scrivente Società avvertirà prontamente la SIIQ con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata. Per l'esecuzione del rapporto contrattuale 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 SIQ 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 30 giugno 2022. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.



3 Descrizione Generale del Patrimonio della SIQ

3.1 Descrizione generale

Il patrimonio immobiliare della SIQ è costituito da n.12 immobili.

Di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

N.	Address	City	Province	Region	Surface	GLA
1	Viale Saverio Dioguardi 1	Bari	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 10.485
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	MI	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.620
3	Via Cuneo 2	Milan	MI	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327
4	via Spadari 2 B	Milan	MI	Lombardy	sqm 1.028	sqm 809
5	via Spadari 2 A	Milan	MI	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014
6	via Vinicio Cortese 147	Roma	RM	Lazio	sqm 4.580	sqm 2.496
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.068
8	Via Unità d'Italia 346	Verona	VR	Veneto	sqm 11.552	sqm 4.715
Total					sqm 55.517	sqm 29.534



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, Gennaio 2020). 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, Gennaio 2020). Tale metodo determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un



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

4.2 Report di Valutazione

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

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



4.3 Tassi

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

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

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

$$WACC = Debt\ Ratio * Kd + Equity\ Ratio * Ke$$

Tasso di Capitalizzazione: i tassi di capitalizzazione adottati sono stati determinati per comparazione, provvedendo ad intervistare alcuni tra i principali operatori del mercato sia locale che non, raccogliendo le loro impressioni a fronte della descrizione delle principali caratteristiche del bene.

In questa valutazione, considerando l'attività di gestione degli immobili, il mercato di riferimento dell'iniziativa (sia in termini di destinazione d'uso sia in termini di localizzazione) e la varianza temporale sia per la localizzazione degli spazi sia per la vendita, sono stati presi in considerazione tre principali gruppi di fattori: fattori economici, fattori di debito e fattori di capitale.

Fattori Economici:

- **BTP-Buoni del Tesoro Poliennali:** con data relativa al termine del modello, rilevati il 16.06.2022;
- 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:** 0,24% (rilevato il 16.06.2022);
- **Spread investment risk:** Si è adottato un tasso del 3,00%;
- **Leva Finanziaria:** in questo caso, è stata considerata una leva finanziaria pari al 60% dell'investimento, come da best practice italiana.
- **Tasso di inflazione:** convenzionalmente adottato pari all'1,60%, in conformità a quanto stabilito dal Dipartimento del Tesoro nel Documento di Economia e Finanza riguardo al tasso



di inflazione programmata (TIP) nel breve periodo (1,50% nel 2021 e 5,40% nel 2022), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea - BCE - (inferiore ma prossimo al 2%) nel medio periodo.

Fattori di Capitale:

- **Equity Ratio:** in questo caso si assume un equity pari al 40%.



5 Conclusioni

Considerando quanto sopra esposto riteniamo che il valore ascrivibile ai beni facenti parte della Next RE SIQ, nelle attuali condizioni di mercato sia pari a:

€ 142.350.000

(Euro Cento Quarantadue Milioni Trecentocinquanta Mila/00)

N.	Address	City	Provincia	Region	Surface	GLA	Market Value 30.06.2022
1	Viale Saverio Disquardi 1	Bari	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 10.485	15.150.000 €
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	Mi	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.620	15.750.000 €
3	Via Curcio 2	Milan	Mi	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327	25.350.000 €
4	via Spadari 2 B	Milan	Mi	Lombardy	sqm 1.028	sqm 809	7.200.000 €
5	via Spadari 2 A	Milan	Mi	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014	51.750.000 €
6	via Vinicio Cortese 147	Roma	RM	Lazio	sqm 4.580	sqm 2.496	5.000.000 €
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.058	15.100.000 €
8	Via Unità d'Italia 346	Veneta	VR	Veneto	sqm 11.552	sqm 4.715	7.050.000 €
Total					sqm 55.517	sqm 29.534	142.350.000 €

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Next RE SIQ, 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 sotto indicati sono in possesso dei requisiti descritti dal comma 2 dello stesso articolo 16.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 4, del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, si allega copia della lettera di incarico. Il report di Valutazione è indirizzato espressamente al Committente e può essere usato solo dalla Committenza stesso per lo scopo indicato al capitolo 51. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

Il team di Colliers Valuation Italy Srl che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

- Arch. Giuseppe Bonomi MRICS (CEO - Chief Executive Officer - Head of the Valuation Process)
- Geom. Maurizio De Angeli MRICS (COO - Chief Operating Officer)
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation - National clients)
- Arch. Giuseppe Russo (Senior Valuer)



- Dott.ssa Chiara Citterio (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy Srl



Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Colliers Valuation Italy S.r.l.
Valuation
Via Mazzini 9
20123 Milano

colliers.com

