



NEXT Re



**Relazione
Finanziaria
Annuale**

2021

Sommario

LETTERA DEL PRESIDENTE E DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO	3
1. PROFILO SOCIETARIO	5
Informazioni e struttura societarie	5
Cariche sociali	6
Consiglio di Amministrazione	6
Collegio Sindacale	6
Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF	7
Società di Revisione	7
Assetto Azionario al 31 dicembre 2021	8
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	9
Principali dati economici e patrimoniali	9
Eventi di Rilievo dell'esercizio	11
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	17
Andamento del titolo	18
Il contesto economico e il mercato immobiliare	20
Il portafoglio immobiliare	22
Fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l.	32
Analisi andamento economico	34
Analisi andamento patrimoniale	35
Operazioni con parti correlate	37
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ	40
La gestione dei rischi	43
Corporate Governance	49
Relazione sulla remunerazione	51
Modello organizzativo & Codice Etico	51
Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale	51
Altre informazioni sulla gestione	51
Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19	53
Evoluzione prevedibile della gestione	54
Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio	55
Indicatori di Performance EPRA	56
3. BILANCIO D'ESERCIZIO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.	63
Prospetti contabili di NEXT RE	64
Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria	64
Prospetto Utile/Perdita d'esercizio	65



Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo	66
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto	67
Rendiconto finanziario	68
Note esplicative	70
Attività di Direzione e Coordinamento	114
Attestazione del Bilancio d'Esercizio	121
Allegati	122
Relazione della società di revisione	124
Relazione del Collegio Sindacale.....	131
Valutazioni degli esperti indipendenti	157

LETTERA DEL PRESIDENTE E DELL'AMMINISTRATORE DELEGATO

Gentilissimi Azionisti e *Stakeholders*,

la Vostra Società nel corso del 2021 ha confermato la propria vocazione aziendale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (SIIQ), consolidando le basi per posizionarsi tra i principali operatori nel segmento Reit a livello nazionale ed europeo. Con il completamento della procedura d'OPA nel febbraio, CPI PG ha rinsaldato lo status di azionista di controllo e di riferimento e ha formalizzato il proprio ruolo di indirizzo e coordinamento. Nel secondo semestre del 2021, CPI PG ha promosso un processo di acquisizione del controllo su Immofinanz AG, quotata alla Borsa di Vienna, processo conclusosi il 15 febbraio del corrente anno. Immofinanz è una società d'investimento, proprietaria di un rilevante portafoglio immobiliare, prevalentemente ad uso uffici e retail, localizzato nelle maggiori piazze dei paesi dell'Europa Centrale. Il successo dell'operazione ha portato CPI PG nel *ranking* delle prime 5 realtà d'investimento in Europa nel settore degli immobili commerciali, con un patrimonio consolidato di oltre 20 miliardi di Euro. Oggi, pertanto, il nostro gruppo di appartenenza si avvia ad essere dimensionalmente uno dei maggiori *player* a livello globale, e aderisce in questo senso a una strategia di internazionalizzazione che si impernia sulla presenza locale attiva di strutture e competenze manageriali di elevato *standing*. In questo quadro e logica di espansione, nell'assemblea dello scorso aprile, tenuta per l'approvazione del bilancio d'esercizio per il 2020, siete stati chiamati a deliberare un aumento di capitale fino a due miliardi di Euro, mediante conferimento al Consiglio di amministrazione della delega per darne attuazione, in una o più *tranche*, secondo l'evoluzione del mercato, nell'arco dei prossimi due anni. Nel successivo agosto 2021, la Vostra Società ha sottoscritto un *Framework Agreement* di pregnante valore industriale con l'azionista CPI PG e con il gruppo DeA Capital. DeA Capital Real Estate Sgr è la società di gestione del risparmio numero uno in Italia, specializzata in fondi di investimento alternativi (FIA) immobiliari, che ha una quota di mercato superiore al 22% e gestisce 11,7 miliardi di Euro di masse patrimoniali. Le direttrici essenziali di tale Accordo muovono verso uno sviluppo del business della Vostra SIIQ che si basa, per un fronte, sull'impegno dei contraenti a partecipare ad una operazione di aumento di capitale fino ad un miliardo di Euro e, per altro fronte, sull'assunzione da parte di Dea Capital Sgr del ruolo di *advisor* strategico-gestionale. La congiunzione dei due fronti valorizza la forza patrimoniale di realtà imprenditoriali che figurano ai primi posti sul terreno di confronto internazionale, entrambe con una notevole presenza di investimento nei principali paesi europei, unitamente a caratteristiche di eccellenza in termini di qualità dei portafogli nonché di struttura condotta e *performance* manageriali. È un *basket* di risorse reputazionali e materiali che mette in una prospettiva molto concreta gli obiettivi di posizionamento assunti. Il mandato di *advisory* a DeA Capital Sgr configura un innovativo modello "*internally managed* con supporto consulenziale su alcune fasi chiave della gestione", nel quale le distintive competenze manageriali organiche all'azienda vengono affiancate e potenziate da un soggetto esterno con credenziali di eccellenza per presenza sul mercato e attitudine di servizio specializzato. Entro questa cornice di fattori abilitanti va collocato il progetto di far crescere la Vostra SIIQ e renderla strumento di investimento *leader* di un segmento che vede ancora spazi domestici di crescita amplissimi per adeguarne la grandezza e lo spessore a quelli dei Reit *peers* in altri contesti nazionali, omogenei per sviluppo istituzionale del mercato. Questi primi mesi del 2022 ci hanno messo di fronte alla tristezza di una guerra alle porte dell'Europa, che è saltata sullo strascico della crisi pandemica, e ha messo in moto nuovamente le variabili destabilizzatrici del fondale macro-economico, gettando in un'incertezza paralizzatrice il mercato primario dei capitali. Il tempo dell'attesa può e deve essere impiegato per avviare e completare un processo di rafforzamento che consenta all'azienda di presentarsi all'appuntamento con la riapertura con dimensioni patrimoniali e dinamiche reddituali massimamente attrattive per gli investitori di primario. La Vostra Società ha compiuto un passo intensamente segnaletico e significativo in questo senso con il cambio di denominazione, deciso dall'Assemblea tenutasi in sede straordinaria nel novembre 2021. "NEXT RESIIQ" vuole affermare a livello identitario proprio questo slancio verso il futuro, questa fase prossima, in cui la Vostra Società mira ad assumere, sulle robuste fondamenta gettate, il ruolo di protagonista del processo trasformativo mediante il quale finalmente il segmento dei Reit in Italia potrà prendere corpo e volo. Nel corso del 2021, NEXT RE ha massimizzato l'impiego delle risorse a disposizione; sono stati fatti investimenti per ampliare la quota di proprietà dell'immobile commerciale di Milano in via Spadari / via Torino, acquisendo

spazi contigui alla piattaforma commerciale già in portafoglio, parte già locati e parte oggetto di valorizzazione. La Vostra Società chiude il bilancio 2021 in utile (0,4 milioni di Euro); gli investimenti immobiliari passano da 120,5 milioni di Euro nel 2020 a 138,3 milioni di Euro nel 2021; i ricavi da locazione restano costanti a 6 milioni di Euro circa. L'Ebitda figura in area negativa (-1,6 milioni di Euro). La componente di debito più rilevante è riconducibile al finanziamento da parte dell'azionista di controllo. Il tasso di *occupancy* del portafoglio immobiliare è sceso dal 100% del 2020 all'82% nel 2021, in ragione delle porzioni sfitte acquistate e della risoluzione definitiva del contratto di locazione sull'hotel di Verona, in vista della migliore valorizzazione economica di tale *asset*. La sottoscrizione del mandato di *advisory* con Dea Capital Sgr ha avuto un effetto immediato di incremento dei costi aziendali, che è destinato ad assorbirsi nell'ambito del programma di crescita patrimoniale a valle del quale giocherà favorevolmente in direzione di una preponderanza dei costi variabili su quelli fissi conferendo in proiezione flessibilità al conto economico. La Vostra Società ha mantenuto nel 2021 la certificazione del proprio sistema qualità e ha coerentemente lavorato su percorsi di costante e continuo miglioramento dei propri meccanismi organizzativi e di controllo. Nel 2021 è stata premiata da parte della *European Public Real Estate Association* ("EPRA") con due importanti riconoscimenti internazionali per il livello di adesione alle *Best Practices Recommendations* ("BPR"). NEXT RE, in particolare, ha ricevuto l'"EPRA BPR Gold Award" in merito alla Relazione finanziaria annuale 2020 e ha inoltre conseguito il "*Most Improved Award*", assegnato alle società che hanno straordinariamente migliorato la conformità del loro reporting con le BPR rispetto al precedente esercizio. Le BPR di EPRA rappresentano uno standard europeo in termini di trasparenza, comparabilità e rilevanza dei principali indicatori di performance aziendali. Gli Award annuali EPRA mirano a riconoscere e lodare gli sforzi delle società immobiliari che hanno adottato con successo le suddette linee guida. Nell'esercizio 2021 la Vostra Società ha ancora portato avanti l'integrazione delle tematiche Esg nel proprio modello di *business*, nella convinzione profonda che l'adesione a riconosciuti standard ambientali, sociali e di *corporate governance* consenta di accrescere il valore del proprio portafoglio immobiliare, migliorando nel tempo le performances e mitigando il rischio legato alle tematiche ambientali, con l'obiettivo di ottenere benefici durevoli e tangibili in favore di tutti gli *stakeholder* e di favorire uno sviluppo economico sostenibile. È stato intrapreso, in quest'ambito, un percorso di formazione per i dipendenti, mirato a diffondere le principali tematiche Esg e includere tali principi nelle politiche interne; è in corso di definizione una *policy* interna di sostenibilità, contenente i principali obiettivi ed azioni procedurali che delineano la strategia Esg dell'azienda. Priorità di intervento è stata assegnata all'innalzamento di *practice* in ambito '*green*', entro il quale è stato definito e adottato un processo di analisi e miglioramento delle *performance* degli immobili di proprietà, ottenendo la certificazione secondo il protocollo di sostenibilità "*Breeam In Use*" su due *asset* del portafoglio immobiliare. Tale processo è in corso di implementazione sugli altri *asset* posseduti, con l'obiettivo di creare un patrimonio di qualità ed allineato alle più avanzate metriche internazionali. NEXT RE è oggi una macchina operativa affidabile e funzionale, pienamente consapevole della formidabile complementarità e coerenza che lo statuto di SIIQ le assegna all'interno dell'impianto domestico degli strumenti di investimento nel *real estate*. È consapevole che l'esiguità del segmento Reit – dato che distanzia l'Italia dai *Peer Countries* – limita anatomicamente l'espressione piena del potenziale di un mercato immobiliare che gioca su un territorio unico al mondo, lasciando indietro eccezionali opportunità. Vinciamo insieme questa importante sfida!

Con i migliori saluti,

Il Presidente e l'Amministratore Delegato

1. PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societarie

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..

Si precisa che l'attuale denominazione sociale della Società è stata modificata dall'Assemblea Straordinaria dei Soci del 10 novembre 2021 che ha deliberato di variare la denominazione sociale da "NOVA RE SIIQ S.p.A." all'attuale "NEXT RE SIIQ S.p.A." mediante la modifica dell'art. 1 dello Statuto sociale. La proposta di *rebranding* della Società è funzionale a marcare l'avvio dell'ambizioso processo di crescita e sviluppo avviato con l'ingresso della Società nel Gruppo CPI Property Group S.A. (di seguito anche "**CPI PG**") e finalizzato, attraverso l'esecuzione dell'operazione di ricapitalizzazione di cui alla delega deliberata dall'Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021 (come meglio precisato nel proseguo), a trasformare la Società nel primo grande "REIT" del mercato immobiliare italiano.

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*.

Si rammenta che in precedenza la Società controllava al 100% la società Cortese Immobiliare S.r.l. (di seguito anche "**Cortese Immobiliare**") operante nel settore delle locazioni commerciali e classificata come immobiliare di gestione.

Nel corso dell'anno 2021 è stata deliberata la fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare nella Società con l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale, garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi. In particolare la predetta fusione ha avuto efficacia a far data dal 1° ottobre 2021 con l'avvenuta iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma dell'atto di fusione per incorporazione che ha comportato l'annullamento del valore della partecipazione della Società in Cortese Immobiliare, pari all'intero capitale sociale di quest'ultima, senza assegnazione in sostituzione di quote ai sensi dell'articolo 2504-ter c.c., con l'assunzione da parte della Società del patrimonio di Cortese immobiliare.

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Il Consiglio di Amministrazione, fino alla data dell'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021, risultava composto come segue:

Giancarlo Cremonesi	Presidente
Stefano Cervone	Consigliere Delegato
Andrea Maria Azzaro	Consigliere Indipendente
Gian Marco Committeri	Consigliere Indipendente
Serena La Torre	Consigliere Indipendente
Elisabetta Maggini	Consigliere
Luisa Scovazzo	Consigliere

A partire dalla data del 26 aprile 2021, 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 (**)	Consigliere e Vice Presidente
Luca Nicodemi (*)	Consigliere Indipendente
Maria Spilabotte	Consigliere Indipendente

(*) *nominato dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021;*

(**) *fino alla data del 26 novembre 2021 Consigliere Indipendente*

Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale, fino alla data dell'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021, risultava composto come segue:

Luigi Mandolesi	Presidente
Anna Rita De Mauro	Sindaco effettivo
Giovanni Naccarato	Sindaco effettivo
Sergio Mariotti	Sindaco supplente
Barbara Premoli	Sindaco supplente

A partire dalla data del 26 aprile 2021, 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

Giovanni Cerrone

Dirigente Preposto fino alla data del 22 novembre 2021

Francesca Rossi

Dirigente Preposto a partire dalla data del 22 novembre 2021

Società di Revisione

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha approvato la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e ha conferito il nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029.

Assetto Azionario al 31 dicembre 2021

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

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali indicatori al 31 dicembre 2021 confrontati con il 31 dicembre 2020.

In data 1° ottobre 2021 si è perfezionata la fusione per incorporazione in NEXT RE della società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. con effetti contabili e fiscali retroattivi al 1° gennaio 2021. In considerazione del fatto che al 31 dicembre 2020 il perimetro di consolidamento includeva esclusivamente NEXT RE e Cortese Immobiliare S.r.l., per una maggiore coerenza e chiarezza espositiva, i dati relativi all'esercizio 2021, sono di seguito stati posti a confronto con i valori del bilancio consolidato 2020. Per l'analisi degli effetti della menzionata fusione si rimanda anche al paragrafo "Fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l..

PERFORMANCE		31/12/2021	31/12/2020
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	5,9	5,9
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	3,3	3,9
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	-2,5	-0,7
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	-1,7	0,3
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	2,7	-4,2
Utile/(Perdita) dell'esercizio	<i>Euro/milioni</i>	0,4	-9,3

ASSET		31/12/2021	31/12/2020
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	155,6	155,3
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	138,3	120,4
Superficie lorda	<i>m²</i>	55.526	41.829
Occupancy	<i>%</i>	82%	100%
WALT	<i>anni</i>	4,7	6,2
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	7	7

INDEBITAMENTO		31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio netto	<i>Euro/milioni</i>	85,5	85,4
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	85,5	85,2
Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	61,04	41,79
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	44%	33%
Loan to value (LTV)	<i>%</i>	46%	50%

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2021:

- il **Risultato netto** per l'esercizio 2021 evidenzia un utile pari a 0,4 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- l'**EBITDA** per l'esercizio 2021 è negativo e pari a -1,7 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020;

- il **Patrimonio Netto** è pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,79 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- il **Net Loan to Value** è pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

Il **Risultato netto** è pari a 0,4 milioni di Euro e riflette il positivo adeguamento al *fair value* degli Investimenti immobiliari per circa 4,8 milioni di Euro nonché il negativo adeguamento al *fair value* delle Attività finanziarie al *fair value* pari a -0,8 milioni di Euro.

L'**EBITDA** pari a circa -1,7 milioni, riflette l'impatto significativo degli oneri derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore SHG per circa 1 milione di Euro e dei costi relativi ad operazioni di aumento di capitale non finalizzate per circa 0,5 milioni di Euro.

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un incremento rispetto al 31 dicembre 2020 in conseguenza, principalmente, dell'impiego di disponibilità liquide per le acquisizioni immobiliari avvenute nel primo semestre (12,5 milioni di Euro) e per le uscite finanziarie connesse all'accordo transattivo con l'ex conduttore SHG (2,4 milioni di Euro).

Il **Net Loan to Value** è pari al 44% e si incrementa a fronte dell'impiego delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti come sopra indicato. Il valore degli Investimenti immobiliari si incrementa di circa il 15% rispetto al 31 dicembre 2020 a seguito degli investimenti effettuati nell'esercizio 2021 e della rilevazione degli adeguamenti al *fair value*.

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

Indicatori alternativi di performance

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

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

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

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

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

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 31 dicembre 2021. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

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

Eventi di Rilievo dell'esercizio

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 2021.

In data **15 gennaio 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle porzioni immobiliari, locate ad OVS S.p.A. (di seguito anche "**OVS**"), ubicate ai piani primo e secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra ed interrato, al prezzo di Euro 5,7 milioni di Euro oltre a tasse, imposte e *closing cost*. La stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata al mancato esercizio o alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata medio tempore formalizzata.

In data **25 gennaio 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo per l'acquisto delle ulteriori porzioni immobiliari, locate a ITX Italia S.r.l. (già Zara Italia S.r.l.), ubicate al piano secondo dell'immobile sito in Milano, via Spadari, n. 2, adiacenti alle porzioni già di proprietà della Società ubicate ai piani terra, interrato, primo e secondo, al prezzo 1,8 milioni di Euro oltre a tasse, imposte e *closing cost*. Anche in questo caso, la stipula del contratto definitivo era sospensivamente condizionata al mancato esercizio o alla rinuncia all'esercizio della prelazione da parte del menzionato conduttore, rinuncia che è stata medio tempore formalizzata.

In data **26 gennaio 2021**, a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'offerta promossa da CPI PG ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, ad esito della riapertura dei termini, ai sensi dell'articolo 41, comma 6, del Regolamento Consob adottato con delibera n. 11971 del 14 maggio 1999, come successivamente modificato e integrato, è risultato che sono state portate in adesione complessive n. 9.348.018 azioni ordinarie della Società, pari al 42,44% circa del capitale sociale e all'85,18% circa delle azioni ordinarie della Società oggetto dell'offerta, per un corrispettivo pari a Euro 2,36 per azione ordinaria e, dunque, per un controvalore complessivo pari ad Euro 22.061.322,48. Pertanto, CPI PG è venuta a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie della Società, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale.

In data **27 gennaio 2021** la Società ha approvato una proposta di finanziamento pervenuta dall'azionista di riferimento CPI PG, per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni, destinato alla copertura dei costi sostenuti dalla Società ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A.. La sottoscrizione del contratto di finanziamento *de quo* si qualifica inoltre come "*Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza*" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010. Pertanto, l'operazione di finanziamento è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e Parti Correlate della Società, composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla controparte. Per una più approfondita disamina dei termini e delle condizioni dell'operazione di finanziamento si rinvia al paragrafo "*Operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza*" della presente Relazione.

In data **29 gennaio 2021** la Società ha rimborsato in via anticipata e volontaria il debito residuo del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. per un ammontare pari a 51,7 migliaia di Euro comprensivo di interessi maturati alla data. Sempre in data 29 gennaio 2021 è stato altresì estinto il debito relativo al contratto derivato per la copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse del suddetto finanziamento ipotecario per un ammontare pari a 1,9 milioni di Euro.

In data **5 febbraio 2021** la Società ha costituito Fidelio Engineering S.r.l. società di *engineering*, di cui detiene direttamente l'intero capitale sociale, che ha quale oggetto sociale lo svolgimento in Italia ed all'estero di attività volte alla riqualificazione e valorizzazione di aree oggetto di sviluppo immobiliare o di edifici già esistenti oggetto di valorizzazione, al fine di supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare del gruppo CPI PG, già avviate in Italia, consentendo al contempo alla Società di ricevere dei flussi di ricavo certi. Si segnala che – allo stato – Fidelio Engineering S.r.l. risulta ancora non operativa.

In data **16 febbraio 2021**, a seguito del rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario UniCredit, lo stesso istituto ha acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

In data **15 marzo 2021**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020, recante i seguenti principali risultati dell'esercizio 2020: - l'Utile/(Perdita) consolidato dell'esercizio evidenzia una perdita pari a 9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto all'utile pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; - l'EBITDA consolidato risulta pari a 0,3 milioni di Euro in aumento rispetto ai 0,1 milioni di Euro dell'esercizio 2019; - il Patrimonio Netto consolidato risulta pari a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto a 68,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; - l'Indebitamento Finanziario netto consolidato ammonta a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto a 63,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; - l'Utile/(Perdita) dell'esercizio evidenzia una perdita pari a 9,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto all'utile pari a 0,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; - il Patrimonio Netto risulta pari a 85,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2020 rispetto a 67,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019; - il Net Loan to Value risulta pari al 33,1% al 31 dicembre 2020 rispetto al 49,20% al 31 dicembre 2019. Il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di riportare a nuovo la perdita dell'esercizio 2020 per Euro 9.147.540,19.

Il Consiglio di Amministrazione ha, inoltre, deliberato di convocare l'Assemblea Straordinaria e Ordinaria degli Azionisti per il giorno 26 aprile 2021 per deliberare, in sede Straordinaria, in merito: (a) ad una proposta di rivisitazione e aggiornamento dello statuto sociale; e (b) all'attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più tranches, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile; e relativamente alla Parte Ordinaria: (a) all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020; (b) all'approvazione della politica di remunerazione e al voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti; (c) al rinnovo del Consiglio di Amministrazione, previa determinazione del numero dei Consiglieri, della durata della carica e del compenso; (d) alla nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2021-2023 e determinazione del relativo compenso; (e) alla risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e conferimento del nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029, con determinazione del relativo corrispettivo; nonché (f) al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 15 luglio 2020 per quanto non utilizzato. Il Consiglio di Amministrazione ha, infine, approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2020 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, la Politica di remunerazione e la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

In data **19 marzo 2021**, CPI PG ha trasmesso alla Società una comunicazione aggiornata ex art. 120 del TUF e art. 117 del Regolamento Emittenti, sulla base della quale è risultato il ripristino, nei termini di legge, di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni. Inoltre, come già specificato nel Documento di Offerta, CPI Property Group S.A. ha dichiarato di avere intenzione di adottare ogni iniziativa utile finalizzata a ridurre la propria partecipazione al di sotto della soglia del 60% dei diritti di voto nell'assemblea

ordinaria e dei diritti di partecipazione agli utili al fine di mantenere il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge Finanziaria 2007.

In data **24 marzo 2021** con riferimento a un precontenzioso in area risorse umane attivato in data 4 marzo 2021, è stato sottoscritto un verbale di conciliazione in sede sindacale, in cui sono state regolate le relative pretese e rinunce.

In data **1° aprile 2021**, nel rispetto dei termini di legge, sono state messe a disposizione del pubblico presso la sede legale, sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1INFO, le liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale. Le liste sono state presentate dall'Azionista di maggioranza CPI PG, titolare complessivamente di n. 19.180.573 azioni, pari all'87,085% del capitale sociale della Società, e dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, titolare complessivamente di n. 606.550 azioni, pari al 2,75% del capitale sociale della Società e sono risultate corredate della documentazione richiesta dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dagli articoli 16 e 22 dello statuto sociale.

In data **13 aprile 2021** il Consiglio di Amministrazione della Società e il Consiglio di Amministrazione della società dalla stessa interamente controllata, Cortese Immobiliare S.r.l. hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l. nella Società con l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale della Società, garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi. La fusione ha l'effetto di annullare la partecipazione della Società in Cortese Immobiliare, pari all'intero capitale sociale di quest'ultima, senza assegnazione in sostituzione di quote ai sensi dell'articolo 2504-ter c.c., con l'assunzione da parte della Società del patrimonio di Cortese immobiliare.

In data **23 aprile 2021**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato i dati finanziari al 31 marzo 2021, recanti i seguenti principali risultati: - Il Net Operating income è pari a 1,1 milioni di Euro al 31 marzo 2021; - l'Utile/(Perdita) consolidato del periodo evidenzia una perdita pari a -0,5 milioni di Euro al 31 marzo 2021; - l'EBITDA consolidato è negativo per -0,1 milioni di Euro; - il Patrimonio Netto consolidato risulta pari a 84,8 milioni di Euro al 31 marzo 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - l'Indebitamento Finanziario netto consolidato ammonta a 51,1 milioni di Euro al 31 marzo 2021 rispetto a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - il *Net Loan to Value* risulta pari al 40% al 31 marzo 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020. Il Consiglio di Amministrazione ha, quindi, deliberato di procedere su base volontaria, a seguito del cambio di controllo e dell'ingresso della Società nel Gruppo CPI PG, alla pubblicazione di informazioni finanziarie periodiche aggiuntive rispetto alle relazioni finanziarie annuali e semestrali, a decorrere dall'esercizio in corso. Le informazioni finanziarie periodiche aggiuntive al 31 marzo e al 30 settembre di ciascun esercizio saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione in riunioni da tenersi entro 45 giorni dalla chiusura del primo e terzo trimestre e verranno pubblicate mediante appositi comunicati stampa diffusi in conformità alla normativa – anche regolamentare – applicabile. Il Consiglio di Amministrazione ha quindi aggiornato il calendario degli eventi societari in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 2.6.2, comma 1, lett. B) del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.

In data **26 aprile 2021** l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato – in sede straordinaria – (i) l'aggiornamento dello Statuto Sociale nonché (ii) il conferimento di una delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale fino ad un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranche*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile, e la conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale. Inoltre, l'Assemblea – in sede ordinaria – ha (i) approvato all'unanimità il bilancio relativo all'esercizio 2020; (ii) approvato la politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e ha espresso il proprio 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 TUF; (iii) nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, determinandone il numero in sette membri e la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; (iv) nominato il nuovo Collegio Sindacale, determinandone la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023; (v) approvato la risoluzione consensuale anticipata dell'incarico di revisione legale conferito alla società Ria Grant Thornton S.p.A. con riferimento ai residui esercizi 2021-2025 e ha

conferito il nuovo incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029; (vi) autorizzato al Consiglio di Amministrazione l'acquisto e la disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti 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. 11971/99.

Sempre in data **26 aprile 2021**, il Consiglio d'Amministrazione della Società ha confermato Stefano Cervone Consigliere Delegato, ha attribuito al Presidente Giancarlo Cremonesi, oltre alla rappresentanza legale della Società, la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e ha eletto quale Vice Presidente il Consigliere Giovanni Naccarato. Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del nuovo Codice di Corporate Governance, nonché dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte. Il Consiglio ha altresì deliberato di costituire il Comitato Parti Correlate e Investimenti, composto da Giovanni Naccarato (Presidente), Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte e il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione composto da Giovanni Naccarato (Presidente), Camilla Giugni e Maria Spilabotte. Anche il Collegio Sindacale ha valutato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, 3° comma, del TUF e dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di Corporate Governance in capo ai propri componenti effettivi. Inoltre, il Consiglio ha deliberato l'adesione al nuovo Codice di *Corporate Governance* – edizione gennaio 2020, approvando tra l'altro la Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti.

In data **29 aprile 2021** con riferimento alla procedura di sfratto per morosità promossa dalla Società contro il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l., relativa all'immobile a destinazione d'uso alberghiero situato in Verona, via Unità d'Italia n. 346, si è conclusa con esito positivo la procedura di mediazione obbligatoria avviata dalle parti ed è stata definita la relativa controversia, con conseguente rinuncia alla prosecuzione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Verona. In tale sede, la Società e il conduttore hanno transattivamente definito le reciproche pretese e posizioni e la Società ha ottenuto, in particolare, la riconsegna anticipata dell'immobile e la corresponsione da parte del conduttore dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 – aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile; la Società ha altresì acquistato tutti i mobili, gli arredi, i corredi, le attrezzature e le stigliature contenute nell'Hotel di Verona, riconoscendo un contributo per le migliorie apportate all'immobile e agli impianti a servizio dello stesso e per gli oneri concessori corrisposti dal conduttore al Comune di Verona.

In data **15 giugno 2021** il Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2505, comma 2 cod. civ. e dall'art. 19 dello Statuto, e l'Assemblea della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. hanno deliberato la fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l. nella Società essendo trascorsi i 30 giorni richiesti ai sensi dell'art. 2501-ter comma 4 dall'iscrizione del progetto di fusione nei competenti Registri delle Imprese. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti, la nuova Procedura OPC al fine di adeguarne il contenuto alle novità regolamentari introdotte dalla Delibera Consob n. 21624/2020; (ii) la versione aggiornata del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo redatto ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

In data **25 giugno 2021** la Società ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita di una ulteriore porzione, a destinazione d'uso uffici, dell'immobile sito in Milano, Via Spadari 2, ubicata al terzo piano, sovrastante le porzioni, già di proprietà della Società, ubicate ai piani terra, interrato, primo e secondo – al prezzo di 4,1 milioni di Euro oltre a tasse, imposte e *closing cost*.

In data **5 agosto 2021** la Società ha sottoscritto con DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e CPI PG, azionista di controllo della Società, un accordo strategico finalizzato a definire una potenziale *partnership* tra i rispettivi Gruppi (il "**Framework Agreement**"). In particolare, il Framework Agreement prevede che le parti dell'accordo si impegnino a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano. L'operazione si qualifica come "*Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza*" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. A) del Regolamento Consob n. 17221/2010 e per una maggiore disamina della stessa si rinvia al relativo paragrafo della presente Relazione.

In data **14 settembre 2021** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato all'unanimità la relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021 dell'allora Gruppo NEXT RE SIIQ recante i seguenti risultati: - il Risultato netto consolidato evidenzia un utile pari 2 milioni di Euro al 30 giugno 2021 rispetto alla perdita pari a -4,7 milioni di Euro al 30 giugno 2020; - l'EBITDA per il primo semestre 2021 ammonta a -1 milioni di Euro rispetto ai -0,1 milioni di Euro del primo semestre 2020; - il Patrimonio Netto consolidato risulta pari a 87,1 milioni di Euro al 30 giugno 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - il Totale Indebitamento Finanziario ammonta a 59,6 milioni di Euro al 30 giugno 2021 rispetto a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - il Net Loan to Value risulta pari al 44% al 30 giugno 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

In data **22 settembre 2021** NEXT RE è stata premiata da parte della European Public Real Estate Association ("EPRA") con due importanti riconoscimenti internazionali per il livello di adesione alle *Best Practices Recommendations* ("BPR"). NEXT RE ha ricevuto l'"EPRA BPR Gold Award" in merito alla Relazione finanziaria annuale 2020. La società ha inoltre conseguito il "*Most Improved Award*" che viene assegnato alle società che hanno straordinariamente migliorato la conformità del loro *reporting* con le BPR rispetto al precedente esercizio. NEXT RE è passata dal *Bronze Award* ricevuto per la Relazione finanziaria 2019 al *Gold Award* per la Relazione finanziaria 2020.

In data **23 settembre 2021** si è perfezionata la vendita a DeA Capital Partecipazioni S.p.A., controllata al 100% da DeA Capital S.p.A., di una quota di minoranza della Società pari a numero 1.101.255 azioni ordinarie rappresentative del 4,99% circa del capitale sociale della Società, ad un prezzo pari ad Euro 3,169 per ciascuna azione, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 3.489.877,10. Ad esito della suddetta compravendita la partecipazione detenuta dall'azionista di controllo CPI PG, venditore, è risultata ridotta all'82,0578% circa del capitale sociale della Società.

In data **28 settembre 2021** il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato *inter alia* di convocare l'Assemblea degli Azionisti per il giorno 10 novembre 2021 in prima convocazione e, occorrendo, per il giorno 12 novembre 2021 in seconda convocazione, per deliberare: (i) in sede straordinaria, in merito alla proposta di *rebranding* mediante modifica della denominazione sociale e alla conseguente modifica dell'art. 1 dello Statuto sociale, e (ii) in sede ordinaria, in merito alla rideterminazione in nove del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, con conseguente nomina di due Amministratori per il periodo 2021-2023 e determinazione del relativo compenso nonché all'adozione di un piano basato su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. n. 58/98.

In data **1° ottobre 2021** è stata perfezionata l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma dell'atto di fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare e, pertanto, la Società è subentrata *ipso jure* in tutti i diritti e gli obblighi di Cortese Immobiliare proseguendo in tutti i suoi rapporti, anche processuali, anteriori alla fusione, in conformità al disposto dell'articolo 2504-bis c.c.. Fermo quanto precede, le operazioni di Cortese Immobiliare sono state imputate al bilancio della Società a partire dal 1° gennaio 2021 e dalla medesima data decorrono gli effetti contabili e fiscali di cui all'art. 172, nono comma, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

In data **12 ottobre 2021** con riferimento al giudizio promosso da Sorgente Group Italia S.r.l., che aveva impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI PG 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, il Giudice ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 20.09.2022.

In data **20 ottobre 2021** il dott. Giovanni Cerrone ha rassegnato le proprie dimissioni dalla carica di *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari della Società, con decorrenza dal 22 novembre 2021, per intraprendere una nuova esperienza professionale.

In data **22 ottobre 2021** l'Azionista di maggioranza CPI PG, ha presentato le candidature per la nomina di due componenti del Consiglio di Amministrazione della Società - di cui uno designato congiuntamente da De Agostini S.p.A. e DeA Capital S.p.A. (che detiene, tramite la sua controllata DeA Capital Partecipazioni S.p.A., una partecipazione indiretta in NEXT RE pari a circa il 4,9999%) in esecuzione di quanto previsto nel *Framework Agreement* sottoscritto in data 6 agosto 2021 e modificato in data 23 settembre 2021 e delle pattuizioni parasociali - di cui al primo punto all'Ordine del Giorno della parte ordinaria dell'Assemblea dei Soci convocata in prima convocazione per il giorno 10 novembre 2021.

In data **5 novembre 2021** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato i dati finanziari al 30 settembre 2021, recanti i seguenti principali risultati: - il *Net Operating income* è pari a 2,4 milioni di Euro al 30 settembre 2021; - l'Utile/(Perdita) consolidato del periodo evidenzia un utile pari a 1 milione di Euro al 30 settembre 2021; - l'EBITDA consolidato è negativo per -0,9 milioni di Euro al 30 settembre 2021; - il Patrimonio Netto consolidato risulta pari a 85,8 milioni di Euro al 30 settembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - il Totale indebitamento Finanziario consolidato ammonta a 59,6 milioni di Euro al 30 settembre 2021 rispetto a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - il *Net Loan to Value* risulta pari al 44% al 30 settembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

Sempre in data **5 novembre 2021** il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, di nominare la Dott.ssa Francesca Rossi quale nuovo Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell'art. 154-bis del TUF della Società, con decorrenza dal 22 novembre 2021.

In data **10 novembre 2021** l'Assemblea degli Azionisti ha approvato (i) in sede straordinaria, la variazione della denominazione sociale da NOVA RE SIIQ S.p.A. a NEXT RE SIIQ S.p.A. mediante la modifica dell'art. 1 dello Statuto sociale; e (ii) in sede ordinaria, la rideterminazione in nove del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione con conseguente nomina quali nuovi Amministratori per il periodo 2021-2023, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, dei Signori: 1) Daniela Becchini; 2) Luca Nicodemi.

Sempre in data **10 novembre 2021** l'Assemblea dei Soci ha altresì 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. Il Piano prevede l'attribuzione a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche* da attuarsi entro cinque anni dalla data dell'approvazione assembleare, di azioni proprie della Società ai soggetti beneficiari che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato 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 **26 novembre 2021** il Consiglio di Amministrazione della Società ha valutato la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-quinquies del D. Lgs. n. 58/98 ("TUF") e al D.M. 30 marzo 2000 n. 162 e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di Corporate Governance e dall'art. 16 Reg. Consob n. 20249/17 ("Reg. Mercati") in capo ai Consiglieri Daniela Becchini e Luca Nicodemi nominati dall'Assemblea dei Soci in data 10 novembre 2021. Inoltre, ha nominato il Consigliere Giovanni Naccarato quale *Chief Financial Officer* attribuendogli specifiche deleghe in materia finanziaria, per effetto della quale il Consigliere Naccarato ha acquistato la qualifica di Amministratore esecutivo della Società, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Reg. Mercati.

Sempre in data **26 novembre 2021** il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea straordinaria degli Azionisti per il giorno 27 dicembre 2021 ed, occorrendo, in seconda convocazione, per il giorno 28 dicembre 2021, per deliberare in merito alla 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, finalizzata a mantenere il regime speciale di Società di Investimento Immobiliare Quotata (c.d. regime SIIQ), ai sensi dell'art. 1, commi 119 ss. della Legge Finanziaria 2007, come meglio specificato al successivo paragrafo denominato "Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ".

In data **15 dicembre 2021** la Società ha comunicato la variazione della composizione del capitale sociale a seguito della richiesta di ammissione a quotazione di n. 500 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale, identificate da codice ISIN IT0005330516.

In data **27 dicembre 2021** l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato all'unanimità la 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 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. Conseguentemente, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti ha deliberato le relative modifiche dello statuto sociale.

In data **30 dicembre 2021** la Società ha comunicato la variazione della composizione del capitale sociale a seguito dell'iscrizione presso il registro delle imprese di Roma della sopra menzionata delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021. Il capitale sociale, a tale data, risulta pari ad Euro 63.264.527,93, rappresentato da n. 22.025.109 azioni senza valore nominale espresso, di cui n. 11.013.054 azioni ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan e n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, non ammesse alla negoziazione sul mercato Euronext Milan, senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria e con un ridotto diritto di partecipazione agli utili. Le azioni di Categoria B sono pari al 49,998% del capitale sociale di NEXT RE.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo dell'esercizio.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

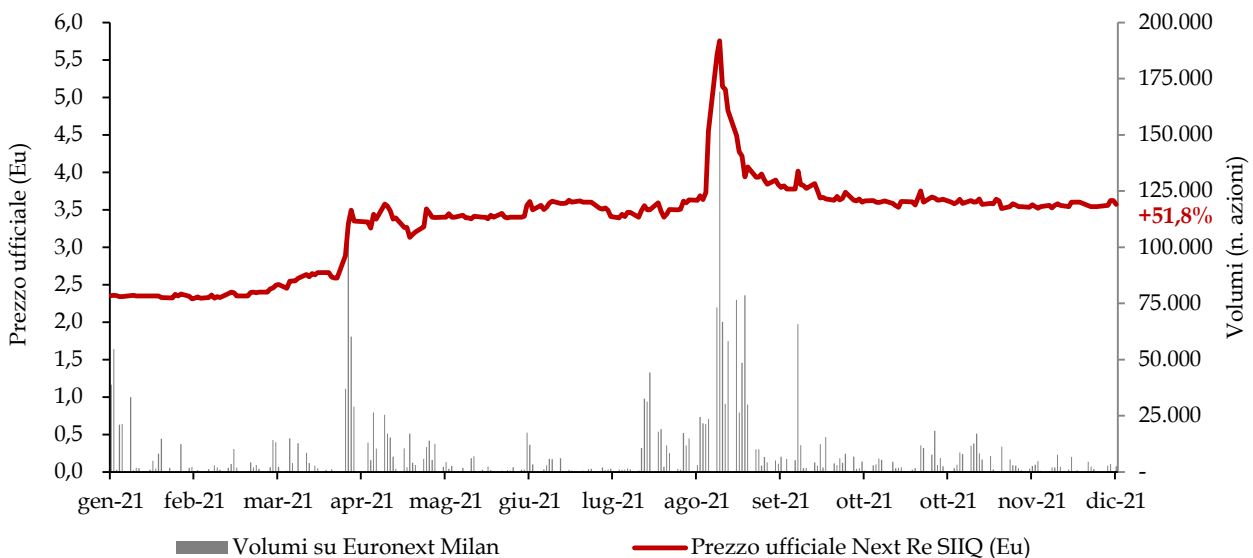
In data **7 febbraio 2022** la Società ha approvato i seguenti risultati preliminari e non certificati dell'esercizio 2021: - il Risultato netto preliminare per l'esercizio 2021 evidenzia un utile pari a 0,5 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - l'EBITDA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

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

Andamento del titolo

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

Si riportano nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 4 gennaio 2021 – 30 dicembre 2021 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso dell'esercizio 2021.

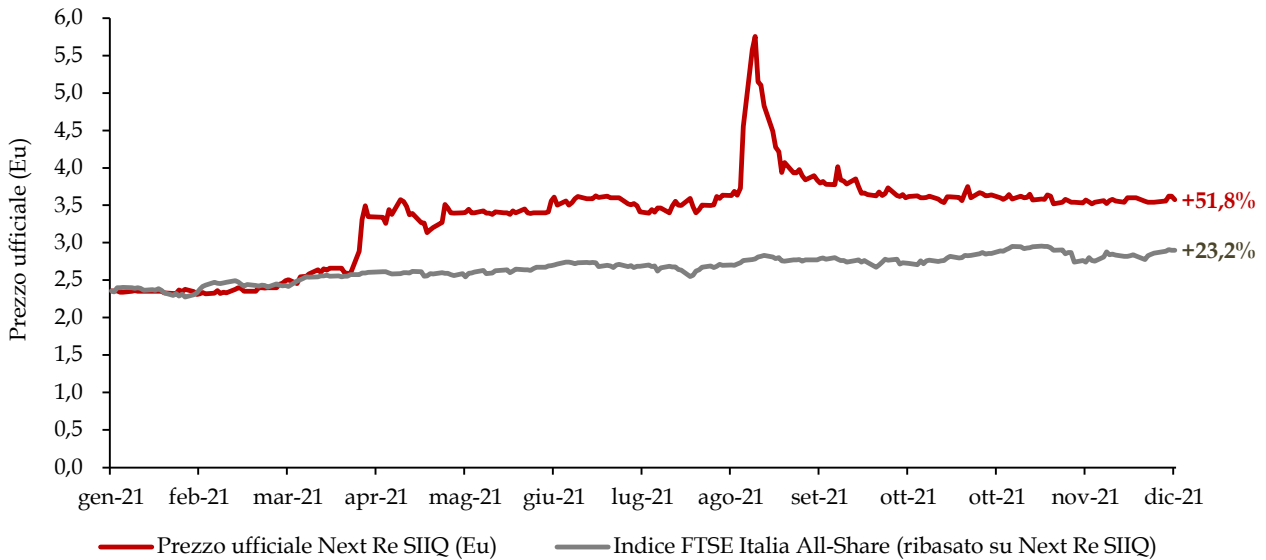


Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel 2021 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la conclusione, in data 22 gennaio 2021, ad esito della riapertura dei termini, dell'offerta pubblica di acquisto obbligatoria totalitaria promossa da CPI Property Group su NEXT RE ad un corrispettivo pari a Euro 2,36 per azione, (ii) la pubblicazione, in data 19 febbraio 2021, dei risultati consolidati preliminari per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020; (iii) la comunicazione al mercato, in data 19 marzo 2021, dell'avvenuto ripristino, da parte di CPI Property Group, di un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni a seguito della cessione di n. 1,18 milioni di azioni ordinarie quotate ad un prezzo medio ponderato pari a circa Euro 2,59 per azione, (iv) la successiva vendita da parte di CPI Property Group, tra il 29 marzo 2021 e il 31 marzo 2021, di ulteriori n. 6.000 azioni ordinarie quotate ad un prezzo medio ponderato compreso tra Euro 2,700 ed Euro 3,463 per azione, (v) l'approvazione, in data 26 aprile 2021, da parte dell'Assemblea Straordinaria degli Azionisti dell'attribuzione al Consiglio di Amministrazione della Società di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 2 miliardi entro la data di approvazione assembleare del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, (vi) la sottoscrizione, in data 5 agosto 2021, del *Framework Agreement* tra NEXT RE e il gruppo DeA Capital che ha definito l'avvio della partnership strategica tra i due gruppi nel settore immobiliare e incluso la cessione, perfezionata in data 23 settembre 2021, di n. 1.101.255 azioni da parte di CPI Property Group a favore di DeA Capital Partecipazioni S.p.A. ad un prezzo pari a Euro 3,169 per azione e (vii) la pubblicazione, in data 24 settembre 2021, della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021.

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

Nel 2021 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a circa 2,34 milioni di azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di circa Euro 8,84 milioni, corrispondente ad un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di circa Euro 3,78 per azione. I volumi medi giornalieri nel 2021 sono stati pari a circa n. 9.142 azioni, con un massimo di n. 169.161 azioni scambiate il 10 agosto 2021.



Fonte: Bloomberg

Nel 2021, la performance del titolo NEXT RE (+51,8%) è risultata significativamente superiore rispetto all'indice FTSE Italia All-Share (+23,2%).

Riportiamo di seguito i dati registrati nel periodo 4 gennaio 2021 – 30 dicembre 2021 (estremi inclusi).

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Eu)	5,758	10/08/2021
Prezzo ufficiale minimo (Eu)	2,313	02/02/2021
Ultimo prezzo ufficiale (Eu)	3,573	30/12/2021
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.849	30/12/2021
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	39.213.135	30/12/2021
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ^{2,3} (%)	35,44%	27/12/2021 ³

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

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

Il contesto economico e il mercato immobiliare

Quadro macroeconomico e mercato immobiliare

Nel corso del 2021, con l'avvio ed il rapido avanzamento della campagna vaccinale, si è registrato il rallentamento dell'epidemia COVID-19 ed il ritorno ad una situazione di "quasi normalità" anche se l'effetto è stato parzialmente mitigato dall'aumento dei contagi di fine anno. I dati diffusi dalla Commissione Europea nel mese di novembre 2021 evidenziano come l'economia dell'Unione Europea si stia riprendendo dalla recessione pandemica più rapidamente del previsto. La progressiva ed auspicata attenuazione delle limitazioni e delle restrizioni, il contributo del PNRR (*Recovery Fund "Next Generation EU"*) oltre alle altre misure di stimolo all'economia messe in atto dai governi, delineano in prospettiva un quadro macroeconomico generale positivo con particolare riferimento al mercato immobiliare ed a quello delle costruzioni. La pandemia ha sicuramente accelerato la tendenza del Real Estate al cambiamento sia per la maggiore attenzione alle tematiche ESG (*Environmental, Social e Governance*) sia per l'inevitabile impatto che il post-pandemia avrà sulle abitudini degli esseri umani e sull'utilizzo futuro degli immobili.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

Il protrarsi della pandemia COVID-19 nel corso del 2021 ha continuato a produrre effetti di rallentamento della crescita del mercato immobiliare che era iniziata negli anni precedenti al 2020. Per alcune *asset class* gli effetti sono stati addirittura negativi.

Si è continuato a registrare un significativo trend negativo per quelle *asset class* direttamente colpite dall'impatto delle limitazioni applicate alla libera circolazione e agli spostamenti delle persone ovvero quelle relative al settore alberghiero e *retail*, con l'eccezione per il segmento lusso delle strutture alberghiere attualmente nei radar di investitori internazionali soprattutto per quelli che intendono intraprendere progetti di sviluppo con orizzonti temporali di realizzazione post pandemici.

Si è registrata una sostanziale stabilità per i settori degli uffici e delle abitazioni, in attesa di comprendere quali saranno gli impatti che il post-pandemia avrà sulle abitudini degli esseri umani e sull'utilizzo futuro degli immobili.

Di contro hanno continuato a manifestare (i) segnali positivi il settore dell'*healthcare* (ii) grande capacità di crescita i settori della logistica e delle infrastrutture tecnologiche strettamente correlati al processo di digitalizzazione accelerato dalla pandemia.

Il volume degli investimenti in Italia nel 2021 si è attestato a circa 10 miliardi di Euro con una crescita significativa dei volumi nel secondo semestre 2021 rispetto al H1 (andamento probabilmente connesso alla maggior fiducia degli investitori verso la fine del 2021 legata ai risultati della campagna vaccinale), H1 che registrava una riduzione degli investimenti importante rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (in cui gli effetti della pandemia si sono cominciati a registrare dal mese di marzo 2020 ed in cui sono comunque state concluse molte transazioni la cui strutturazione è iniziata alla fine del 2019). In termini di *asset class* il settore trainante nel 2021 si è confermato essere la logistica che raggiunge transazioni di circa 3 miliardi di Euro.

In termini di rendimenti gli atteggiamenti degli investitori si sono divisi tra la cautela e la ricerca di rendimenti più importanti, ampliando quindi lo *spread* tra destinazioni prime e secondarie, *asset class* ritenute più sicure e meno stabili. Si è registrata una leggera contrazione dei rendimenti nei settori e nelle location *prime*; da segnalare invece gli ottimi risultati della logistica che registra *prime yields* che sfiorano il 4%.

Il sentiment degli investitori e operatori del settore per il 2022 è positivo ed è possibile auspicare in un proseguimento del *trend* di crescita iniziato nel secondo semestre del 2021.

Andamento del settore degli uffici

Il secondo semestre 2021 è stato caratterizzato dalla lenta ripresa della presenza fisica di personale negli ambienti di lavoro; tuttavia, lo *smart working* e il distanziamento sociale hanno fortemente impattato la fruibilità degli spazi ad uso ufficio nelle città. Nonostante si sia assistito ad una lieve contrazione degli investimenti, il settore terziario sembra comunque mantenere dinamicità, in particolare nella fascia dei *trophy*

asset e core asset e nelle prime location. Si conferma, quindi, che gli uffici sono e continueranno ad essere ancora attrattivi per gli investimenti, sia nazionali che internazionali fermo restando che sarà necessario rivalutare in seguito l'inevitabile impatto che il post-pandemia avrà sulle abitudini degli esseri umani e sull'utilizzo futuro degli immobili ad uso direzionale.

Andamento del settore commerciale

Il settore commerciale è stato uno di quelli maggiormente colpiti dagli effetti della pandemia COVID-19, le limitazioni applicate alla libera circolazione e agli spostamenti delle persone e, soprattutto, all'apertura degli esercizi commerciali hanno continuato a produrre importanti effetti negativi sui risultati economici delle attività commerciali e, di conseguenza, sulla possibilità di pagare e sostenere i canoni di locazione. Anche nel corso del 2021 quindi (i) sono stati sottoscritti numerosi accordi di riduzione del canone di locazione, riduzione concessa dai proprietari degli immobili ai propri conduttori per aiutarli a superare i negativi effetti economico-finanziari connessi alla pandemia (ii) sono state registrate diverse situazioni di contenzioso o pre-contenzioso laddove proprietario e conduttore non siano riusciti a (o non abbiano voluto) raggiungere un accordo soddisfacente per entrambe le parti.

Il settore commerciale ha quindi subito – anche nel 2021 - un'ulteriore brusca riduzione di interesse degli investitori, sia nazionali che internazionali, che hanno preferito adottare un atteggiamento di prudente attesa per poter rivalutare in seguito l'inevitabile impatto che il post-pandemia avrà sul settore soprattutto in connessione all'importante crescita ed agli effetti dell'e-commerce. In controtendenza è continuato e cresciuto l'interesse per il settore commerciale dell'high street dello shopping soprattutto nelle principali città italiane ed in particolare nei settori del lusso, della moda, della ristorazione.

Andamento del settore alberghiero

Il settore alberghiero è stato uno di quelli maggiormente colpiti dagli effetti della pandemia COVID-19, le limitazioni applicate alla libera circolazione e agli spostamenti delle persone e, soprattutto, all'apertura delle strutture alberghiere hanno continuato a produrre importanti effetti negativi sui risultati economici dei gestori e, di conseguenza, sulla loro capacità e possibilità di pagare e sostenere i canoni di locazione. Anche nel corso del 2021 quindi (i) sono stati sottoscritti numerosi accordi di riduzione del canone di locazione, riduzione concessa dai proprietari degli immobili ai propri conduttori per aiutarli a superare i negativi effetti economico-finanziari connessi alla pandemia (ii) sono state registrate diverse situazione di contenzioso o pre-contenzioso laddove proprietario e conduttore non siano riusciti a (o non abbiano voluto) raggiungere un accordo soddisfacente per entrambe le parti.

Nel corso del 2021 si è registrata una forte crescita dell'offerta soprattutto di strutture alberghiere di fascia medio-bassa con un'inevitabile contrazione dei prezzi. E' andato in controtendenza il segmento lusso delle strutture alberghiere attualmente nei radar di investitori internazionali soprattutto di quelli che intendono intraprendere progetti di sviluppo con orizzonti temporali di realizzazione post pandemici.

Nonostante gli impatti negativi della pandemia sul settore registrati nel 2020 e 2021 le sue prospettive di ripresa/crescita nell'immediato futuro restano solide, viste (i) le auspicabili manovre di sostegno al settore da parte del governo (ii) l'attesa ripresa dei viaggi da parte delle persone.

Un ulteriore effetto della pandemia è stato quello di aumentare il gap di interesse degli investitori tra le strutture ristrutturate/riqualificate/a norma e quelle da lavorare che, per recuperare interesse sul mercato, dovranno prevedere in alternativa una contrazione dei prezzi o l'effettuazione di preventivi interventi di riqualificazione.

Il mercato di Milano, Roma e delle altre principali città italiane

Il mercato immobiliare della città di Milano sembra aver resistito bene ai contraccolpi della pandemia registrando vendite e lanciando nuovi progetti immobiliari anche negli anni 2020 e 2021, continuando ad attrarre capitali e confermando il positivo *trend* di costante crescita registrato negli ultimi 5-7 anni.

L'auspicata ripartenza del mercato immobiliare della città di Roma ha subito nel 2020 e 2021 un forte rallentamento connesso alla pandemia COVID-19. Nonostante tutto restano confermati: il crescente interesse degli investitori per la capitale d'Italia ed il positivo sentiment degli investitori e operatori del settore per la ripartenza del mercato immobiliare di Roma già a partire dal 2022.

Il mercato immobiliare delle altre principali città italiane ha fatto registrare, in generale, una lieve contrazione dovuta soprattutto agli atteggiamenti di prudenza ed attesa degli investitori connessi alla pandemia ed all'incognita sui suoi effetti nel breve-medio periodo sui mercati immobiliari secondari spesso trainati dal settore turistico-alberghiero uno dei maggiormente colpiti. In controtendenza, anche in queste città è il settore della logistica.

Il portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2021 il portafoglio di NEXT RE risulta composto da 7 asset di cui 3 a destinazione d'uso commerciale, 3 d'uso prevalentemente direzionale ed 1 a destinazione d'uso alberghiera, per un valore di mercato complessivo, al 31 dicembre 2021, di 140,25 milioni di Euro di cui 138,3 milioni di Euro classificati alla voce Investimenti immobiliari e 1,95 milioni di Euro classificati – 1,8 milioni di Euro al netto dei relativi ammortamenti - alla voce Altre immobilizzazioni materiali del Bilancio d'esercizio.

Gli immobili sono localizzati tra Milano (3), Verona (1), Roma (2) e Bari (1). La superficie totale lorda del portafoglio è pari a 55.526 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 29.535 mq.

In relazione alle consistenze del portafoglio immobiliare si evidenzia che nel corso del 2021, NEXT RE ha proceduto al ricalcolo delle superfici di tutti gli asset, per cui eventuali differenze rispetto alla Relazione finanziaria annuale 2020 sono dovute a detto ricalcolo oltre che alle nuove acquisizioni realizzate nel corso del 2021 e meglio specificate di seguito.

Nell'arco del primo semestre 2021 NEXT RE ha acquistato ulteriori porzioni immobiliari del complesso di Milano, Via Spadari 2, in particolare:

- il piano primo e una porzione del piano secondo (locati ad OVS) che – unitamente alla porzione relativa ai piani interrati e piano terra già di proprietà della società dal 31 dicembre 2020, locata al medesimo conduttore con diverso contratto – costituiscono la "Porzione Commerciale Spadari";
- una ulteriore porzione del piano secondo (locata a ITX Italia S.r.l.) ed il terzo piano dell'immobile (oggi sfritto ed in corso di ristrutturazione) tutti a destinazione d'uso direzionale che costituiscono la "Porzione Direzionale Spadari";

Alla data del 31 dicembre 2021 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società con l'eccezione:

- dell'immobile di Verona, Via Unità d'Italia 346 per cui nel primo semestre 2021 è stato risolto il contratto di locazione con il conduttore Salute Hotel Group e nel secondo semestre 2021 è stato avviato il processo di riposizionamento commerciale/valorizzazione tutt'ora in corso;
- della porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, Via Spadari 2 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 locata a terzi - "Porzione comune e non locabile Zara" relativamente alle restanti superfici comuni. L'immobile di Roma, Via Zara 22/32 risulta dunque oggi completamente utilizzato e occupato, ma parzialmente locato.

- con decorrenza 1° ottobre 2021 è scaduto il contratto di locazione in essere con la Guardia di Finanza per l'immobile di Roma Via Vinicio Cortese; nelle more della definizione delle negoziazioni per un eventuale nuovo contratto di locazione il conduttore continua ad utilizzare l'immobile corrispondendo la relativa indennità di occupazione a NEXT RE.

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

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

Numero Immobili	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Conduttori	Valore di mercato 31/12/2021
1A	Milano	Via Spadari, 2	Commerciale	2.858	2.014	OVS S.p.A.	50.900
1B	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	285	267	ITX Italia S.r.l.	7.000
1C	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	600	542	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.	25.550
3	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	OVS S.p.A.	15.600
4A	Roma	Via Zara, 22/32	Commerciale	523	492	Dico S.p.A.	12.950
4B	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Investimento)	3.113	2.189	Ambasciata del Canada	
4C	Roma	Via Zara, 22/32	Aree non locabili	946	-	n.a.	
4D	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Strumentale)	476	388	NEXT RE SIIQ	
5	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.485	Ministero della Giustizia	15.050
6	Roma	Via Vicinio Cortese, 143	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	5.150
7	Verona	Via Unità d'Italia, 346	Alberghiero	11.552	4.715	vacant	6.100

Principali eventi del 2021 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

Analogamente a quanto accaduto nell'esercizio 2020, anche nel corso del 2021 la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare della società NEXT RE sono stati influenzati dall'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19 (iniziata nei primi mesi dell'anno 2020 e tutt'ora in corso) che ha colpito in particolare gli immobili a destinazione d'uso commerciale e turistico/ricettiva. Nel corso dell'esercizio 2021 sono state realizzate comunque nuove acquisizioni ed implementate le attività di *asset management* di seguito meglio individuate immobile per immobile.

Milano – Via Spadari, 2

Come già precedentemente evidenziato 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:

- in data 15 gennaio 2021 della porzione immobiliare – piano primo e parte piano secondo – a destinazione d'uso commerciale e locata ad OVS;
- in data 25 gennaio 2021 della porzione immobiliare – parte piano secondo – a destinazione d'uso uffici e locata a ITX Italia S.r.l.;
- in data 25 giugno 2021 della porzione immobiliare – piano terzo – a destinazione d'uso direzionale, oggi sfitta poiché in corso di ristrutturazione.

Per la porzione commerciale dell'immobile in oggetto, stante il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, nel corso del 2021 sono stati definiti degli accordi integrativi con cui la proprietà ha supportato il conduttore OVS nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari della pandemia.

Tali accordi hanno previsto, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione dei contratti vigenti, dal punto di vista economico:

- la rinuncia da parte di NEXT RE del canone relativo ai mesi di gennaio 2021 e ottobre 2021 per il contratto relativo alla porzione immobiliare piano terra ed interrati;
- la rinuncia da parte dei danti causa NEXT RE e da parte di NEXT RE (per quanto di sua competenza stante l'acquisto del 15 gennaio 2021) del canone relativo al mese di gennaio 2021 per il contratto relativo alla porzione immobiliare piano primo e secondo (parte) e la rinuncia da parte di NEXT RE del canone relativo al mese di ottobre 2021;

Per la porzione direzionale dell'immobile invece, in relazione alla pandemia COVID-19, nel corso del 2021 è stato sottoscritto un accordo per la riduzione *una tantum* del canone di locazione annuo 2021 per il contratto relativo alla porzione immobiliare uffici del piano secondo (parte) locata a ITX Italia S.r.l..

Nel corso del 2021 NEXT RE ha avviato anche un importante programma di investimento sull'immobile in oggetto relativo (i) alla ristrutturazione delle superfici direzionali del terzo piano avviata nel secondo semestre 2021 e da completarsi entro il primo semestre 2022 (ii) alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali - deliberata dall'assemblea di condominio alla fine

del 2021 con l'obiettivo di avviare i lavori entro il primo semestre 2022 per terminarli, salvo imprevisti, entro la fine dell'anno.

Milano – Via Cuneo, 2

Per l'immobile in oggetto, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, nel corso del 2021, sono stati definiti degli accordi integrativi al contratto di locazione con cui la proprietà ha supportato il conduttore OVS nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico finanziari della pandemia.

Tali accordi hanno previsto, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione del contratto vigente tra le parti, dal punto di vista economico la rinuncia da parte di NEXT RE del canone relativo ai mesi di gennaio e ottobre 2021.

Nel corso del 2021 il conduttore OVS ha avviato un programma di riqualificazione delle facciate dell'immobile, autorizzato per quanto di sua competenza da NEXT RE, a completamento degli interventi già realizzati all'interno del punto vendita nei mesi precedenti.

Milano – Corso San Gottardo, 29/31

Per l'immobile in oggetto, non sono stati previsti particolari supporti da parte di NEXT RE al conduttore OVS relativi alla situazione di emergenza COVID-19 in quanto il contratto di locazione in essere già prevede un importante contributo da parte della proprietà per il rilancio del punto vendita con una riduzione di canone significativa nei primi 7 anni di decorrenza contrattuale.

Nell'ambito di tutto quanto precede, nel corso del 2021 sono stati definiti invece alcuni accordi commerciali integrativi al contratto di locazione dell'immobile e sempre con l'obiettivo del rilancio del punto vendita che hanno previsto (i) un allungamento del contratto di locazione con una nuova durata 9 + 6 anni (ii) un canone ridotto anche per l'ottavo ed il nono anno (iii) il posticipo di tre anni della prima facoltà di recesso del conduttore.

Anche per quest'immobile nel corso del 2021 il conduttore OVS ha avviato un programma di riqualificazione delle facciate dell'immobile, autorizzato per quanto di sua competenza da NEXT RE, a completamento degli interventi già realizzati all'interno del punto vendita nei mesi precedenti.

Roma – Via Zara 22/32

Nel corso del 2021 NEXT RE, per tener conto delle mutate condizioni economiche e di mercato anche connesse al perdurare della situazione di emergenza COVID-19, ha ridefinito la posizione contrattuale della porzione commerciale dell'immobile mediante la risoluzione del contratto di locazione in essere con il conduttore Dico S.p.A. e, contestualmente, la sottoscrizione di un nuovo contratto con il medesimo conduttore a condizioni coerenti con l'attuale scenario di mercato e prevedendo l'impegno del conduttore alla riqualificazione delle superfici interne del punto vendita.

Per quel che riguarda le ulteriori superfici dell'immobile nel corso del 2021 – vista la relativa destinazione d'uso - sono proseguiti senza particolari elementi di criticità connessi alla situazione di emergenza COVID-19 (i) il rapporto locativo con l'Ambasciata del Canada (ii) l'utilizzo strumentale di alcuni locali da parte di NEXT RE.

L'immobile è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione nel 2019/2020 per cui nel corso del 2021 sono stati effettuati esclusivamente mirati interventi, di modesta entità economica, di completamento della ristrutturazione generale.

Bari – Viale Saverio Dioguardi, 1

Per quel che riguarda l'immobile nel corso del 2021 – vista la relativa destinazione d'uso – è proseguito senza particolari elementi di criticità connessi alla situazione di emergenza COVID-19 il rapporto locativo con il Ministero della Giustizia.

L'immobile è stato oggetto di un importante intervento di riqualificazione nel 2018/2019 per cui nel corso del 2021 sono stati effettuati esclusivamente mirati interventi, di modesta entità economica, di completamento della ristrutturazione generale.

Roma – Via Vinicio Cortese, 143

Per quel che riguarda l'immobile nel corso del 2021 – vista la relativa destinazione d'uso – è proseguito senza particolari elementi di criticità connessi alla situazione di emergenza COVID-19 il rapporto locativo con la Guardia di Finanza. Fatte salve le negoziazioni, avviate nel 2020 e tutt'ora in essere tra le parti, per la definizione di un nuovo contratto di locazione si rappresenta che il contratto di locazione in essere è scaduto alla data del 30 settembre 2021 e che, attualmente come precedentemente evidenziato, la Guardia di Finanza continua a condurre/utilizzare l'immobile in regime di indennità di occupazione.

Nel corso del 2021 NEXT RE ha effettuato sull'immobile mirati interventi di riqualificazione/valorizzazione delle superfici. Nell'ambito delle negoziazioni in corso con la Guardia di Finanza NEXT RE ha confermato la propria disponibilità a realizzare – idealmente nel corso del 2022 - eventuali interventi di adeguamento dell'immobile alle esigenze del conduttore in caso di sottoscrizione di un nuovo contratto.

Verona – Via Unità d'Italia, 346

Come noto il settore Turistico-Ricettivo è stato uno dei settori più duramente colpiti dalla pandemia COVID-19, per l'immobile in oggetto NEXT RE nel corso del 2020 ha definito degli accordi con il conduttore Salute Hotel Group per tentare di supportarlo in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia. Il conduttore non è stato però in grado di rispettare tali accordi e, nell'ambito di un avviato processo di contenzioso tra le parti tra la fine del 2020 e l'inizio del 2021, si è addivenuti a definire un'operazione di *buyout* del conduttore conclusa nel mese di aprile 2021 (che ha previsto tra gli altri accordi l'acquisto da parte di NEXT RE degli arredi e delle attrezzature della struttura alberghiera per permettere un pronto avvio dell'operatività di un eventuale futuro conduttore). Dal mese di maggio 2021 è stato dunque avviato – anche con il supporto di una advisor specializzato - il processo di riposizionamento commerciale dell'immobile volto all'individuazione di un nuovo operatore alberghiero a cui locare la struttura anche a valle di mirati interventi di riqualificazione a cura e spese di NEXT RE. Nell'ambito di tale processo, tutt'ora in corso, si sono registrati diversi interessi da parte di importanti operatori del settore, per una eventuale locazione della struttura e, in un caso, anche per l'eventuale acquisizione dell'asset.

Eventi successivi al 31 dicembre 2021 relativi al portafoglio immobiliare

Nei primi mesi del 2022 sono proseguite le attività di riposizionamento/valorizzazione degli immobili di Verona - Via Unità d'Italia e Roma – Via Vinicio Cortese. Per l'immobile di Verona sono proseguite e, tutt'ora in essere, le interlocuzioni/negoziazioni con i soggetti interessati ad una eventuale locazione/acquisizione dell'asset; per l'immobile di Roma è stata formalizzata – da NEXT RE - una proposta di locazione alla Guardia di Finanza.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 31 dicembre 2021

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 31 dicembre 2021 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2021 (A)	Canoni di locazione al 31/12/2021 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2021 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	50.900	1.815	3,57%	2.858	2.014	2.014	0	100%
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	7.000	93	1,34%	1.037	809	267	542	33%
Milano, Via Cuneo, 2	25.550	1.218	4,77%	6.395	3.327	3.327	0	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.600	519	3,33%	4.928	2.620	2.620	0	100%
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	12.950	643	4,96%	4.582	2.681	2.681	0	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.950	n.a.	n.a.	476	388	388	0	100%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.050	963	6,40%	19.118	10.485	10.485	0	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.150	586	11,38%	4.580	2.496	2.496	0	100%
Verona, Via Unità d'Italia, 346	6.100	0	0,00%	11.552	4.715	0	4.715	0%
TOTALE	140.250	5.837	4,16%	55.526	29.535	24.278	5.257	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 d'esercizio.

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2021 la società NEXT RE possiede un portafoglio immobiliare di 7 asset per un valore complessivo di 140,25 milioni di Euro.

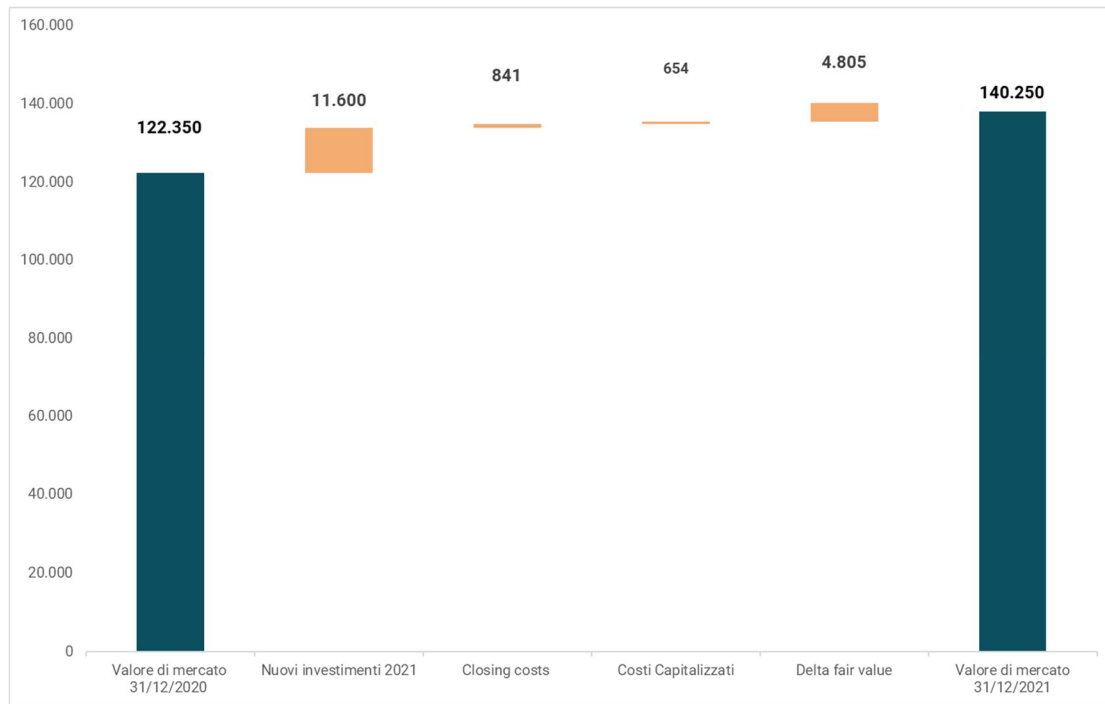
Rispetto alla data del 31 dicembre 2020 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha avuto un incremento lordo di 17,9 milioni di Euro prevalentemente riconducibile alla variazione del perimetro data dalle nuove acquisizioni avvenute durante il primo semestre 2021 (che hanno implicato un investimento da parte di NEXT RE di Euro 11,6 milioni di Euro al netto delle imposte e degli altri closing costs).

In particolare, la variazione del valore complessivo del portafoglio tra il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021 pari ad Euro 17,9 milioni di Euro è riconducibile alle seguenti componenti (arrotondate ad una cifra decimale):

- nuovi investimenti per 11,6 milioni di Euro (64,8% della variazione complessiva)
- *closing costs* 0,8 milioni di Euro (4,7% della variazione complessiva)
- costi capitalizzati per 0,7 milioni di Euro (3,9% della variazione complessiva)
- adeguamento al *fair value* per 4,8 milioni di Euro (26,8% della variazione complessiva)

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

Il seguente grafico e la seguente tabella, di seguito riportati, rappresentano la variazione del valore del mercato del portafoglio immobiliare, posseduto dalla società NEXT RE, tra il 31 dicembre 2020 e il 31 dicembre 2021.

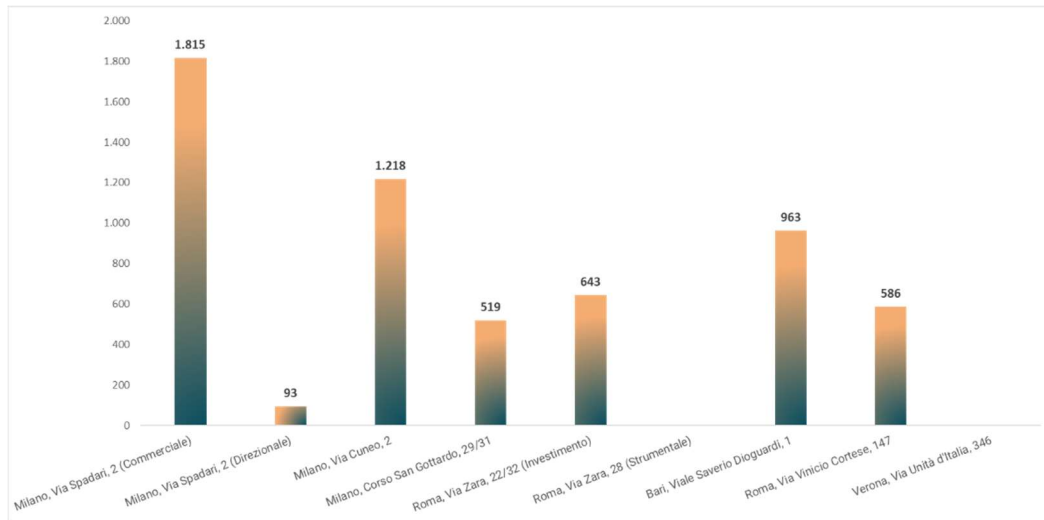


Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2020	Nuovi investimenti 2021	Closing costs	Costi Capitalizzati	Delta fair value	Valore di mercato 31/12/2021
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	40.500	5.700	547	-	4.153	50.900
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	n.a.	5.900	294	96	710	7.000
Milano, Via Cuneo, 2	25.150	-	-	-	400	25.550
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.200	-	-	-	400	15.600
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	12.700	-	-	8	242	12.950
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.900	-	-	-	50	1.950
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.900	-	-	-	150	15.050
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.400	-	-	-	250	5.150
Verona, Via Unità d'Italia, 346	6.600	-	-	550	1.050	6.100
TOTALE	122.350	11.600	841	654	4.805	140.250

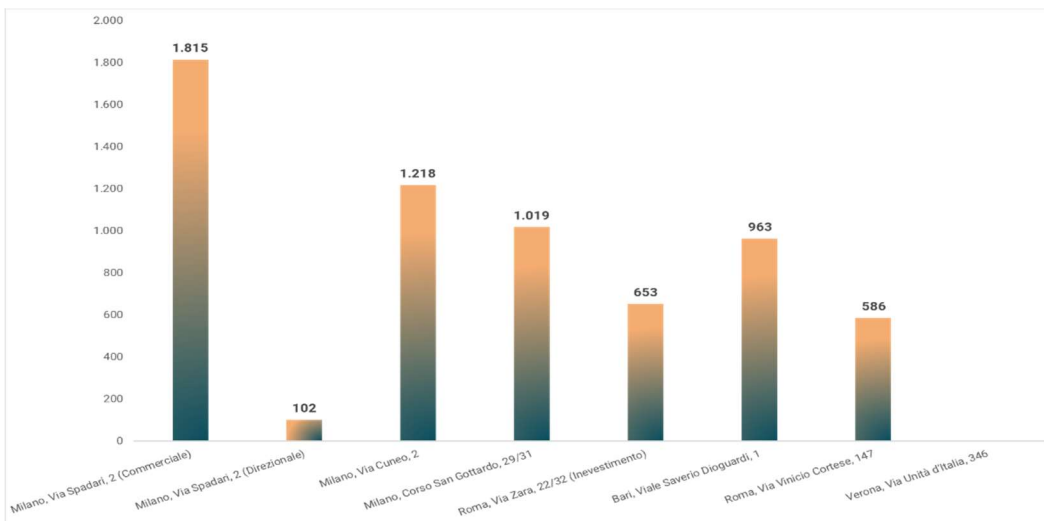
Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2021

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 31 dicembre 2021 è pari a Euro 5.837 ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Il valore dei *canoni di locazione annui stabilizzati* è pari a Euro 6.356 secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2021

I ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2021 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio sono pari a:

Descrizione	31/12/2021 (€/000)
Ricavi di locazione	5.983
Costi netti Immobiliari	(2.656)
Ricavi netti da locazione	3.327

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

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

- i ricavi relativi all'immobile di Milano, Via Spadari e all'immobile di Milano, Via Cuneo sono contabilizzati, invece, al netto della quota di competenza annuale del *capex contribution* erogato al conduttore nel 2018 e nel 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 31/12/2021 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 31/12/2021 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2021 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	7.961	7.961	92.050	65,63%	3.552	3,86%	100%
Direzionale (Investimento)	16.471	15.929	40.150	28,63%	2.285	5,69%	97%
Direzionale (Strumentale)	388	388	1.950	1,39%	n.a.	n.a.	100%
Alberghiero	4.715	-	6.100	4,35%	-	-	0%
	29.535	24.278	140.250	100%	5.837	4,16%	82%

Le movimentazioni del 2021 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 della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 1.950 migliaia di Euro.

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2021	80.850	33.000	6.600	120.450
Acquisizioni	5.700	5.900	0	11.600
Costi capitalizzati	547	398	550	1.495
Riclassifiche	0	0	0	0
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	87.097	39.298	7.150	133.545
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	4.953	852	(1.050)	4.755
Saldo al 31 dicembre 2021	92.050	40.150	6.100	138.300

Durata dei contratti di locazione (WALT)

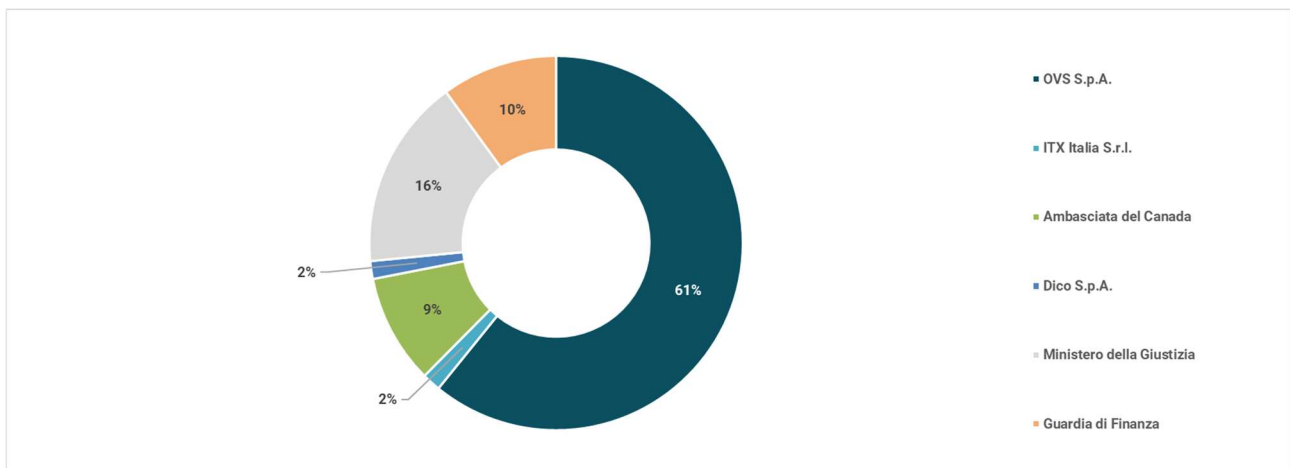
L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 31 dicembre 2021 è pari a 4,7 anni. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2020	WALT su canoni di locazione al 31/12/2021
Milano	Via Spadari, 2 - Direzionale	ITX Italia S.r.l.	n.a.	1,8
	Via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.A.	7,0	6,0
	Via Spadari, 2 - Commerciale (P1 e P2)		n.a.	6,0
	Via Cuneo, 2		7,0	6,0
	Corso San Gottardo, 29/31		5,5	6,5
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata del Canada	5,1	4,1
		DICO S.p.A.	5,0	5,3
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	0,8	0,0
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	4,0	3,0
Verona	Via Unità D'Italia, 346	SHG (fino ad aprile 2021)	16,4	0,0
WALT SU CANONI A REGIME PORTAFOGLIO IMMOBILIARE			6,2	4,7

I conduttori

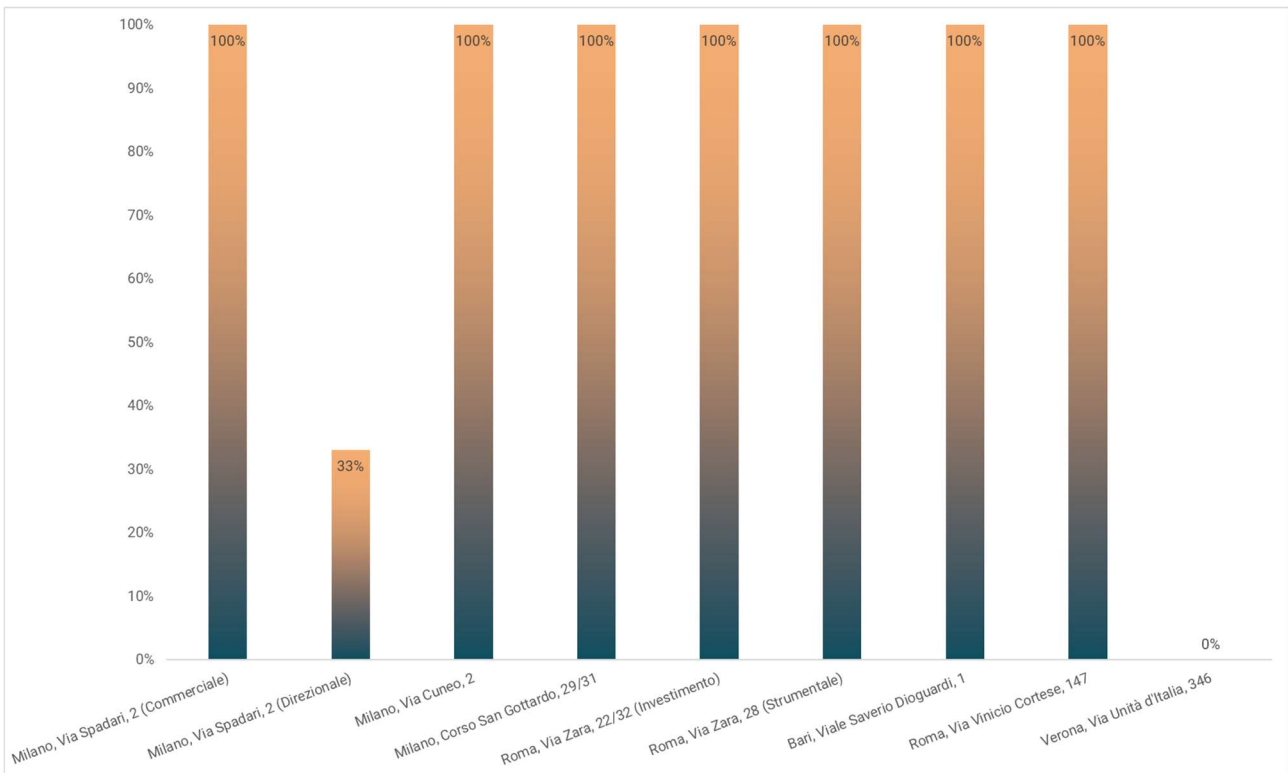
Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 31 dicembre 2021, a 6 (sei) diversi conduttori/utilizzatori (al netto di NEXT RE per la porzione strumentale): OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e ITX Italia S.r.l.

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2021 (per l'immobile di Roma Via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).



Tasso di occupazione

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 31 dicembre 2021 risulta essere pari al 82%, in lieve diminuzione rispetto al dato del 31 dicembre 2020, per effetto (i) del rilascio da parte del conduttore dell'immobile sito in Verona, Via Unità D'Italia, 346 (ii) dell'acquisizione della porzione immobiliare ad uso uffici sfitta sita in Milano, Via Spadari 2.

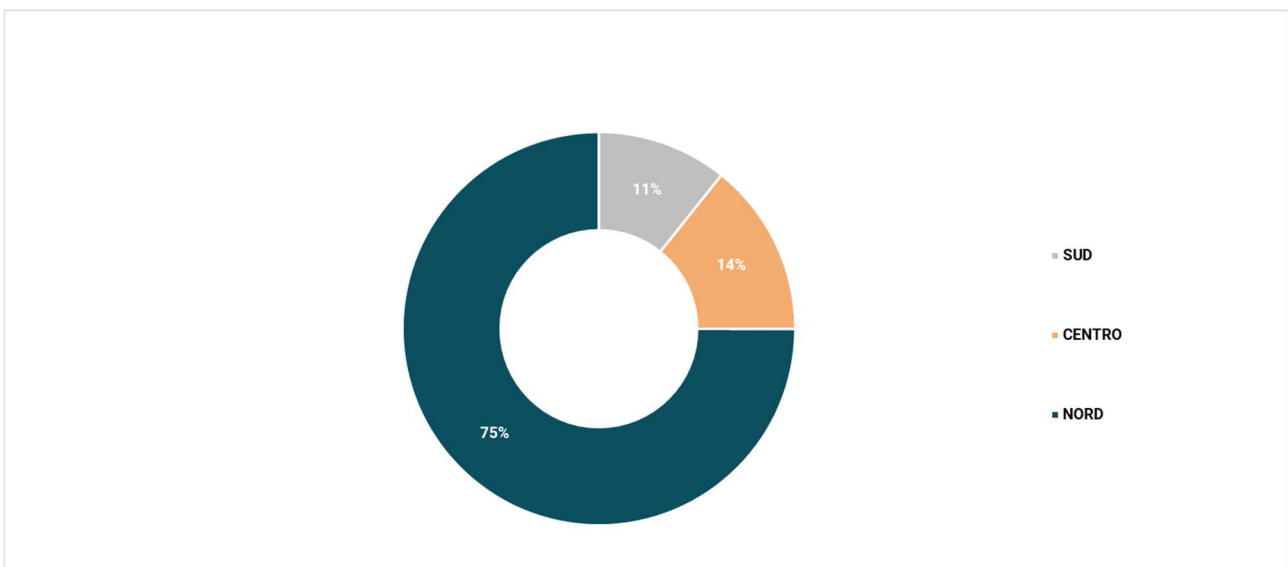


Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 31 dicembre 2021, in 4 (quattro) diverse città: Milano, Roma, Bari e Verona.

Nel grafico seguente grafico viene riportata l'analisi di allocazione geografica (NORD – CENTRO – SUD) del portafoglio in base ai valori di mercato degli immobili al 31 dicembre 2021.

Allocazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 31 dicembre 2021



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

Fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l.

Come già menzionato, in data 15 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE ha approvato, ai sensi dell'art. 2505, comma 2 del codice civile, il progetto di fusione per incorporazione in NEXT RE di Cortese Immobiliare S.r.l., società a socio unico. L'operazione di fusione ha avuto efficacia verso terzi a far data dall'1 ottobre 2021. Le operazioni della incorporanda Cortese Immobiliare S.r.l., sono state imputate nel bilancio della incorporante NEXT RE con decorrenza 1° gennaio 2021, e con la medesima decorrenza ai fini fiscali.

Al fine di facilitare i commenti sull'andamento economico e patrimoniale dell'esercizio corrente la retrodatazione contabile dei costi e dei ricavi e dei valori patrimoniali della Cortese Immobiliare per l'esercizio precedente è stata rappresentata nelle tabelle di raccordo di seguito riportate; le stesse evidenziano gli effetti economici e patrimoniali di dettaglio, ivi incluse poste *intercompany*, come se gli effetti della fusione fossero avvenuti al 1° gennaio 2020. Peraltro i dati pro-forma non riflettono dati prospettici in quanto sono predisposti in modo da rappresentare esclusivamente gli effetti della fusione. In considerazione delle diverse finalità dei dati pro-forma rispetto ai dati dei bilanci storici delle due società, gli stessi vanno letti e interpretati disgiuntamente non essendovi alcuna connessione di natura contabile tra di essi.

Prospetto di raccordo dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio

	31/12/2021	31/12/2020	Cortese Immobiliare reporting package 2020	Elisioni	NEXT RE SIIQ S.p.A. Esercizio 2020 pro- forma
Ricavi da locazione	5.983.752	5.391.986	585.917	0	5.977.903
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(2.656.323)	(1.899.888)	(127.144)	0	(2.027.032)
Ricavi netti da locazione	3.327.429	3.492.098	458.773	0	3.950.871
Costi del personale	(1.754.572)	(1.738.863)	0	0	(1.738.863)
Salari e stipendi	(1.115.834)	(1.104.348)	0	0	(1.104.348)
Oneri sociali	(482.640)	(298.897)	0	0	(298.897)
Trattamento di fine rapporto	(94.401)	(96.845)	0	0	(96.845)
Altri costi del personale	(61.697)	(238.772)	0	0	(238.772)
Costi generali	(2.663.487)	(1.605.743)	(41.014)	0	(1.646.757)
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	(382.891)	(160.264)	0	0	(160.264)
Totale costi di funzionamento	(4.800.950)	(3.504.870)	(41.014)	0	(3.545.884)
Altri ricavi e proventi	104.655	20.046	30.039	0	50.085
Altri costi e oneri	(701.310)	(310.035)	(7.980)	0	(318.014)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(596.655)	(289.989)	22.059	0	(267.930)
Rivalutazioni di immobili	6.055.430	140.709	0	0	140.709
Svalutazioni di immobili	(1.300.000)	(3.089.521)	(1.350.000)	0	(4.439.521)
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	4.755.430	(2.948.812)	(1.350.000)	0	(4.298.812)
Reddito operativo	2.685.254	(3.251.572)	(910.183)	0	(4.161.755)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	(808.260)	(1.855.000)	0	0	(1.855.000)
Proventi finanziari	17.208	164.466	2	(3.075)	161.393
Oneri finanziari	(1.471.381)	(4.699.014)	(32.844)	705.745	(4.026.113)
Risultato ante imposte	422.821	(9.641.120)	(943.024)	702.670	(9.881.475)
Imposte	4.515	493.580	67.409	0	560.990
					0
Utile/(Perdita) dell'esercizio	427.336	(9.147.540)	(875.615)	702.670	(9.320.485)

Prospetto di raccordo della Situazione-patrimoniale finanziaria

	31/12/2021	31/12/2020	Cortese Immobiliare reporting package 2020	Elisioni	NEXT RE SIIQ S.p.A. Esercizio 2020 pro- forma
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	138.300.000	115.050.000	5.400.000	0	120.450.000
Altre immobilizzazioni materiali	2.176.845	1.948.236	0	0	1.948.236
Diritti d'uso	8.343	65.331	0	0	65.331
Attività immateriali	85.768	112.218	0	0	112.218
Partecipazioni	10.000	2.901.000	0	(2.901.000)	0
Attività per imposte anticipate	854.166	859.099	0	0	859.099
Altre attività non correnti	1.075.397	1.290.476	0	0	1.290.476
Totale attività non correnti	142.510.519	122.226.361	5.400.000	(2.901.000)	124.725.361
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	3.378.210	3.186.000	0	0	3.186.000
Crediti e altre attività correnti	2.842.205	2.412.213	369.183	(565.079)	2.216.317
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.836.541	24.903.181	19.440	0	24.922.620
Totale attività correnti	13.056.956	30.501.394	388.623	(565.079)	30.324.937
TOTALE ATTIVO	155.567.475	152.727.755	5.788.623	(3.466.079)	155.050.298
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale	63.264.528	63.264.528	10.000	(10.000)	63.264.528
Riserva da sovrapprezzo	22.931.342	22.931.342	0	0	22.931.342
Altre riserve	11.684.316	11.753.268	3.666.040	(3.666.040)	11.753.268
Altre componenti di conto economico complessivo	(23.767)	(17.327)	0	0	(17.327)
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(12.785.179)	(3.637.639)	100.635	72.370	(3.464.634)
Utili/(Perdite)del periodo	427.336	(9.147.540)	(875.615)	702.670	(9.320.485)
TOTALE PATRIMONIO NETTO	85.498.576	85.146.632	2.901.060	(2.901.000)	85.146.692
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	189.302	248.578	0	0	248.578
Debiti verso banche e altri finanziatori	66.699.986	9.992.449	1.608.600	0	11.601.050
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	165.341	0	313.170	0	313.170
Totale passività non correnti	67.054.629	10.241.027	1.921.770	0	12.162.798
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.171.829	52.912.956	693.300	(415.751)	53.190.506
Passività per strumenti derivati	0	1.916.491	0	0	1.916.491
Debiti commerciali e altri debiti	1.842.441	2.510.649	272.493	(149.328)	2.633.813
Totale passività correnti	3.014.270	57.340.096	965.794	(565.079)	57.740.809
TOTALE PASSIVO	70.068.899	67.581.123	2.887.564	(565.079)	69.903.606
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	155.567.475	152.727.755	5.788.624	(3.466.079)	155.050.298

Analisi andamento economico

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

(Valori in migliaia di Euro)

Voce	2021	2020	2020 Pro-forma
Ricavi di locazioni	5.983	5.392	5.978
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(2.656)	(1.900)	(2.027)
Net Operating Income	3.327	3.492	3.951
Altri ricavi e proventi	105	20	50
Costi del personale	(1.755)	(1.739)	(1.739)
Costi generali	(2.663)	(1.606)	(1.647)
Altri costi ed oneri	(701)	(310)	(318)
EBITDA	(1.687)	(143)	297
Ammortamenti e svalutazioni	(383)	(160)	(160)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	4.755	(2.949)	(4.299)
EBIT	2.685	(3.252)	(4.162)
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(808)	(1.855)	(1.855)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.454)	(4.535)	(3.865)
EBT (Risultato ante imposte)	423	(9.641)	(9.882)
Imposte	4	494	561
Risultato netto dell'esercizio	427	(9.148)	(9.320)

Il **Net Operating Income**: Il margine della gestione immobiliare è pari a 3.327 migliaia di Euro e si decrementa rispetto a quello conseguito nello stesso periodo del 2020 di circa 624 migliaia di Euro. Sui risultati della gestione immobiliare impattano principalmente i) gli effetti di un incremento dei ricavi netti da locazione per 100 migliaia di Euro relativi all'immobile di Milano, Via Spadari a seguito dell'acquisizione degli ulteriori spazi locati a OVS e Zara, ii) il minore impatto delle riduzioni a tantum del canone di locazione concesse ai conduttori alla luce dell'emergenza epidemiologica Covid 19 per 648 migliaia di Euro, iii) gli effetti derivanti dalla transazione con il conduttore dell'Hotel Verona per 971 migliaia di Euro, iv) minori ricavi da locazione derivanti dall'immobile di Verona in quanto sfitto dal mese di maggio 2021 per 225 migliaia di Euro e v) ulteriori costi immobiliari per utenze, manutenzioni e servizi di *facility* per 134 migliaia di Euro.

I **Costi generali**, pari a 2.663 migliaia di Euro (1.647 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) riflettono i) maggiori oneri per consulenze legali per 411 migliaia di Euro sostenuti principalmente in relazione a contenziosi, modifiche statutarie e consulenze su tematiche non ordinarie ii) l'*asset advisory fee* relativa all'ultimo quadrimestre 2021 verso Dea Capital SGR per 251 migliaia di Euro, iii) maggiori costi di comunicazione e media relations per 114 migliaia di Euro iv) un risparmio pari a 95 migliaia di Euro in relazione a costi comuni radddebitati a seguito del trasferimento della sede presso l'immobile di proprietà di Via Zara in Roma.

La voce **Altri costi e oneri** include i costi *aborted* per 499 migliaia di Euro sostenuti in relazione a operazioni di aumento di capitale non finalizzate e fanno riferimento a consulenze legali, consulenze tecniche immobiliari per due diligence, costi notarili e spese per perizie immobiliari.

Ammortamenti e svalutazioni: la voce include, tra l'altro, i) gli ammortamenti per 63 migliaia di Euro e la svalutazione per 201 migliaia di Euro relativi alla voce Mobili e Arredi dell'asset di Verona e ii) la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, Via Zara ad uso strumentale della NEXT RE per 58 migliaia di Euro.

L'**Adeguamento al fair value delle attività finanziarie** include l'adeguamento di valore dell'attività finanziaria costituita dal prestito obbligazionario sottoscritto da NEXT RE, emesso dal Fondo di diritto lussemburghese

Historic & Trophy Building Fund – HTBF Comparto Euro (Fondo HTBF€) e degli investimenti temporanei di liquidità. L'adeguamento al fair value rilevato al 31 dicembre 2021 è pari a 808 migliaia di Euro.

L'**Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari** è positivo al 31 dicembre 2021 per 4.755 migliaia di Euro. Il valore del portafoglio immobiliare subisce un positivo incremento rispetto al 31 dicembre 2020 in ragione, principalmente, degli effetti positivi delle acquisizioni effettuate nel primo semestre 2021 di ulteriori unità immobiliari nel complesso di Milano - Via Spadari.

La voce **Proventi/(oneri) finanziari netti**: il migliore risultato della voce beneficia delle migliori condizioni contrattuali applicate con riferimento ai finanziamenti erogati da CPI PG rispetto ai mutui ipotecari in essere al 31 dicembre 2020. Nell'esercizio 2020 erano stati altresì rilevati oneri su strumenti finanziari derivati, utilizzati a copertura del rischio oscillazione del tasso di interesse del mutuo Unicredit, per 1.745 migliaia di Euro.

Il **risultato netto** dell'esercizio al 31 dicembre 2021 è positivo per 427 migliaia di Euro; il risultato al 31 dicembre 2020, negativo per 9.320 migliaia di Euro, rifletteva in maniera significativa gli impatti che la pandemia da COVID-19 aveva avuto sul bilancio della Società sia con riferimento al *Net Operating income*, principalmente in relazione alle riduzioni temporanee di canone concesse a taluni conduttori, sia con riferimento all'EBIT a seguito della rilevazione di significativi adeguamenti negativi al fair value delle attività finanziarie e degli investimenti immobiliari.

Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano il totale indebitamento finanziario della Società al 31 dicembre 2021.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020 pro-forma
A. Capitale fisso	140.581	120.077	122.576
B. Strumenti finanziari	3.378	3.186	3.186
C. Capitale circolante netto	1.000	(98)	(418)
D=A.+B.+C. Capitale investito	144.959	123.164	125.344
E. Patrimonio netto	(85.499)	(85.147)	(85.371)
F. Altre attività e passività non correnti	1.575	1.901	1.588
G. Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(66.700)	(9.992)	(11.601)
H. Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0	0
I. Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.172)	(52.913)	(53.191)
J. Passività per strumenti derivati a breve termine	0	(1.916)	(1.916)
K. Titoli detenuti per la negoziazione	0	0	0
L. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.837	24.903	24.923
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L. Totale indebitamento finanziario	(61.035)	(39.919)	(41.785)
N.=E.+F.+M. Fonti di finanziamento	(144.959)	(123.164)	(125.344)

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 positivo per 1.000 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell’utile del periodo pari a 427 migliaia di Euro, risulta pari a 85.499 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 1.575 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 1.075 migliaia di Euro ii) imposte differite attive per 854 migliaia di Euro , iii) valore attuale dell’impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto per 189 migliaia di Euro e iv) altre passività tributarie non correnti per 165 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario della Società al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, come richiesto dalla Consob nel “Richiamo di attenzione n. 5/21” con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. “Regolamento sul Prospetto”) pubblicati dall’ESMA. A partire dal 5 maggio 2021, gli Orientamenti aggiornano le precedenti Raccomandazioni CESR (ivi inclusi i riferimenti presenti nella Comunicazione n. DEM/6064293 del 28-7-2006 in materia di posizione finanziaria netta).

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

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

(valori in migliaia di Euro)		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2020 pro-forma
A.	Disponibilità liquide	3.837	24.903	24.923
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	3.000	0	0
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0	0
D.	Liquidità	6.837	24.903	24.923
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	0	0	0
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(1.172)	(54.829)	(55.107)
G.= (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(1.172)	(54.829)	(55.107)
H.= (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	5.665	(29.926)	(30.184)
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(66.700)	(9.992)	(11.601)
J.	Strumenti di debito	0	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	0
L.= (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(66.700)	(9.992)	(11.601)
H+L	Totale indebitamento finanziario	(61.035)	(39.918)	(41.785)

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un incremento rispetto al 31 dicembre 2020 in conseguenza, principalmente, dell'impiego di disponibilità liquide per le acquisizioni immobiliari avvenute nel primo semestre (12,5 milioni di Euro) e per le uscite finanziarie connesse all'accordo transattivo con l'ex conduttore SHG (2,4 milioni di Euro). La voce Mezzi equivalenti e disponibilità liquide include i conti depositi con rendimento garantito con vincolo di mantenimento sino al 2 marzo 2022. La parte corrente dell'indebitamento finanziario non corrente al 31 dicembre 2020 includeva il debito a breve termine dei mutui UniCredit ed Imprebanca estinti nel corso del primo semestre 2021 attraverso due Credit Facility agreement erogati da CPI PG per complessivi 58 milioni di Euro con scadenza nel 2026.

Operazioni con parti correlate

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

(i) in data 27 gennaio 2021, la Società ha approvato una proposta di finanziamento soci pervenuta dall'azionista di riferimento CPI PG, per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni (il "Finanziamento"), destinato alla copertura dei costi sostenuti ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica *tranche*, ha una durata quinquennale e prevede un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Essendo CPI PG una parte correlata in quanto soggetto che controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile, la sottoscrizione del contratto di finanziamento si qualifica come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010. Pertanto, l'operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti, composto interamente da Consiglieri non correlati alla controparte ed è stato pubblicato in data 3 febbraio 2021 il documento informativo richiesto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di NEXT RE, comprensivo del parere del Comitato Indipendenti, cui si rinvia;

(ii) in data 5 agosto 2021, la Società ha approvato l'operazione avente ad oggetto la sottoscrizione del *framework agreement* ("Framework Agreement") e relativi allegati con l'azionista di controllo CPI PG, DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ("DeA Capital RE"), DeA Capital S.p.A. e De Agostini S.p.A. Il Framework Agreement prevede che le menzionate parti si impegnino a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano (il "Progetto Congiunto"), anche mediante l'affidamento a DeA Capital RE dell'incarico per lo svolgimento di alcuni servizi di *asset advisory* a favore della Società. In particolare, mediante la stipula del Framework Agreement le parti hanno inteso disciplinare i termini, le condizioni e le modalità di attuazione del Progetto Congiunto sulla base delle tappe fondamentali, di seguito indicate:

- Asset Advisory Agreement: elemento centrale del Progetto Congiunto è rappresentato dall'avvenuta nomina di DeA Capital RE quale *advisor* della Società per la prestazione di alcuni servizi attraverso la sottoscrizione dell'*Asset Advisory Agreement*;
- acquisizione di una quota di minoranza di NEXT RE: subordinatamente all'esecuzione dell'*Asset Advisory Agreement* tra DeA Capital RE e la Società, DeA Capital Partecipazioni S.p.A. ha acquisito una quota di minoranza pari al 4,99% del capitale sociale della Società, secondo quanto previsto dallo *Share Purchase Agreement*;
- definizione del Nuovo Piano Strategico di NEXT RE: il Progetto Congiunto è basato su un nuovo piano strategico della Società (il "Nuovo Piano Strategico"), da svilupparsi sulla base delle linee guida strategiche allegato al *Framework Agreement*, che stabilisce, *inter alia*, i seguenti punti chiave: (A) i termini principali dell'aumento di capitale che sarà deliberato dalla Società e il relativo co-investimento delle parti; (B) la nuova strategia di investimento della Società (inclusi il profilo di rischio, l'*asset allocation*, l'allocazione geografica, il *loan-to-value*, la dimensione degli investimenti, il target di rendimento); (C) il *rebranding* e gli sforzi congiunti delle parti nello sviluppo del *business* della Società; (D) la nuova struttura societaria di NEXT RE;

- ulteriore investimento: ai fini della realizzazione del Progetto Congiunto e subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, CPI PG e una o più Società del Gruppo DeA si sono impegnate a sottoscrivere e versare una quota dell'aumento di capitale sociale che sarà deliberato dall'organo amministrativo della Società in forza della delega conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, dall'Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021 di aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro due miliardi/00, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, entro la data di approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile.

In considerazione del coinvolgimento del socio di controllo CPI PG, la sopra descritta operazione è stata qualificata come di maggiore rilevanza in applicazione dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento Consob n. 17221/2010 e ss.mm.ii. ("Regolamento OPC"). Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato in merito all'approvazione dell'operazione, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti. Inoltre, in data 6 agosto 2021, è stato pubblicato il documento informativo richiesto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate, cui sono allegati il Parere del Comitato OPC e la *Fairness Opinion* predisposta, a supporto delle valutazioni del Comitato, dall'esperto indipendente Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, cui si rinvia;

(iii) in data 23 settembre 2021, la Società ha approvato, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti e nel rispetto dell'*iter* prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, un accordo modificativo del *Framework Agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021 al fine di disciplinare l'ingresso nel *board* della Società di un Amministratore designato congiuntamente da De Agostini S.p.A. e DeA Capital, prevedendo che la suddetta nomina potesse avvenire – oltre che mediante cooptazione, entro il 30 settembre 2021, a seguito delle dimissioni di un componente del Consiglio di Amministrazione della Società (modalità già prevista dal *Framework Agreement*) – anche, alternativamente, mediante una apposita deliberazione dell'Assemblea dei Soci, da assumersi entro il 15 novembre 2021, in merito all'incremento da 7 a 9 del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione della Società e alla contestuale nomina di due nuovi Consiglieri (di cui uno designato – come anzidetto – congiuntamente da De Agostini S.p.A. e DeA Capital).

Pertanto, in data 29 settembre 2021, è stato pubblicato l'Addendum al Documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate pubblicato in data 6 agosto 2021 predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate della Società, cui si rinvia.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

(i) In data 3 marzo 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, previo parere favorevole rilasciato dal Comitato Indipendenti, i criteri e le modalità di riparto dei costi comuni centralizzati riferibili all'esercizio 2020 relativi all'immobile ex sede legale della Società, sito in Roma via del Tritone 132, che la Società deteneva in forza di un contratto di sub-locazione sottoscritto con Tiberia S.r.l., società in precedenza parte correlata di NEXT RE, in quanto appartenente al gruppo Sorgente.

Si evidenzia che, in data 30 settembre 2020, la Società ha effettuato il recesso da tale contratto di sub-locazione.

Già dall'inizio del 2020, in vista trasferimento della sede della Società presso l'attuale sede legale di via Zara, n. 28, è stato avviato da NEXT RE un graduale processo di distacco dai servizi centralizzati, che sono stati in parte direttamente gestiti dall'utilizzatore (stampanti, telefonia fissa, linea dati); nel corso di tale anno, pertanto, si è avuta una situazione ibrida di gestione di tali costi. In particolare, si è stimato quale *cost driver* di ribaltamento dei costi comuni da imputare alla Società, il 24% dei costi totali riferibili all'immobile, determinato sulla base del rapporto tra il totale superfici dell'immobile pari a 2.799 mq e le superfici locate di pertinenza di NEXT RE pari a 672 mq.

Alla luce di ciò, sono stati determinati costi comuni afferenti ai servizi comuni centralizzati erogati, gestiti e contabilizzati da Tiberia (in alcuni casi con il supporto di Sorgente REM S.p.A., anch'essa parte correlata in quanto appartenente al Gruppo Sorgente) ribaltati secondo il *cost driver* sopra determinato, per un importo complessivo pari ad Euro 503.595, la cui quota di pertinenza di NEXT RE è risultata pari ad Euro 87.763.

Ad integrazione di tali costi, sono stati aggiunti costi direttamente imputabili a NETX RE per un importo pari ad Euro 7.239 per servizi (quali utenze, servizi di segreteria, stampanti e fotocopiatrici, fornitura posti auto e moto, conduzione e manutenzione) che, essendo gestiti in maniera centralizzata secondo una logica di *shared services* sono stati attribuiti, a seconda dei casi e della natura di costo, in maniera puntuale, sulla base del numero degli utilizzatori, con il criterio delle teste medie.

Pertanto, i costi complessivi maturati nel periodo 1° gennaio - 30 settembre 2020, periodo di vigenza del cessato contratto di sub-locazione, per i servizi centralizzati relativi all'immobile ex sede legale della Società, gestiti da Tiberia S.r.l con il supporto di Sorgente REM S.p.A. sono stati pari in totale ad Euro 95.002.

Trattandosi di un'operazione con parti correlate di minore rilevanza - che non rientra nelle ipotesi di esclusione previste dall'articolo 9 della Procedura OPC di NEXT RE, in quanto di importo superiore ad Euro 50.000, ai sensi della Procedura OPC di NEXT RE, la deliberazione in oggetto è stata riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione dopo il rilascio di un motivato parere favorevole da parte del Comitato Indipendenti, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

(ii) In data 13 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società e l'organo amministrativo della controllata, Cortese Immobiliare hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare nella Società (la "**Fusione**"), con l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale della Società, garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi.

La Fusione è stata poi deliberata, essendo trascorsi i 30 giorni richiesti ai sensi dell'art. 2501-ter comma 4 dall'iscrizione del progetto di fusione nei competenti Registri delle Imprese, per la Società, dal Consiglio di Amministrazione in data 15 giugno 2021, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2505, comma 2 cod. civ. e dall'art. 19 dello Statuto, mentre per Cortese Immobiliare, dall'Assemblea dei Soci, sempre in data 15 giugno 2021.

Alla fusione sono state applicate le semplificazioni di cui all'art. 2505 cod. civ. Inoltre, trattandosi di una fusione per incorporazione di una società interamente posseduta dalla società incorporante, quest'ultima non ha aumentato il proprio capitale sociale e, pertanto, non vi sono state modifiche allo statuto della Società né alcun impatto sulla composizione dell'azionariato. La Fusione ha avuto l'effetto di annullare la partecipazione della Società in Cortese Immobiliare, pari all'intero capitale sociale di quest'ultima, senza assegnazione in sostituzione di quote ai sensi dell'articolo 2504-ter c.c., con l'assunzione da parte della Società del patrimonio della Cortese Immobiliare.

Gli effetti reali della fusione sono decorsi, a norma di legge, dall'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione presso il Registro delle Imprese avvenuta in data 1° ottobre 2021, fermo restando che le operazioni di Cortese Immobiliare sono imputate al bilancio di NEXT RE a partire dal 1° gennaio 2021 e dalla medesima data decorrono gli effetti contabili e fiscali di cui all'art. 172, nono comma, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

L'operazione si configura come "operazione tra parti correlate", ai sensi del Regolamento Consob 17221/2010, ss.mm.ii. e della Procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata dalla Società, dal momento che la Cortese Immobiliare è società interamente controllata. L'operazione, di minore rilevanza in base agli indici stabiliti dal Regolamento OPC, è tuttavia esente dall'applicazione della Procedura OPC, ai sensi dell'art. 9.1 lettera f) della medesima, poiché posta in essere dalla Società con una propria società controllata nella quale non sono presenti interessi significativi di altre parti correlate della medesima.

(iii) In data 20 maggio 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti, ha approvato una operazione di finanziamento soci da parte dell'azionista di riferimento CPI PG per un importo pari ad Euro 3.365.518,77, destinato alla copertura dei costi di rimborso anticipato del contratto di finanziamento sottoscritto in data 28 giugno 2019 con Imprebanca S.p.A.

Il finanziamento soci, erogato dall'azionista in un'unica tranche, ha una durata quinquennale e prevede un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Sia il rimborso del finanziamento, sia il pagamento degli interessi avverranno in un'unica soluzione alla data di scadenza, salvo rimborso anticipato. Non sono previsti costi accessori, né la prestazione di alcuna garanzia da parte di NEXT RE.

La sottoscrizione del contratto di finanziamento è stata qualificata come "Operazione con parti correlate di minore rilevanza in considerazione di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC, sulla base dell'indice del controvalore di cui al par. I.1 lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, che risulta inferiore al 5%.

Pertanto, l'operazione in oggetto è stata riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione, che ha deliberato solo dopo il rilascio di un motivato parere non vincolante da parte del Comitato Parti Correlate e Investimenti, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Comitato ha tempestivamente ricevuto un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sulla prospettata operazione e sulla relativa documentazione contrattuale e, all'esito della riunione tenutasi in data 20 maggio 2021, ha espresso il proprio parere favorevole in merito al compimento dell'operazione, ritenendo la stessa di interesse per la Società, in quanto fondata su valide ragioni economiche e strategiche, che prescindono dall'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte di CPI PG. In particolare, il Comitato ha ritenuto che le condizioni complessive del finanziamento soci fossero migliorative non solo rispetto a quelle previste con riguardo al finanziamento Imprebanca, ma anche rispetto a quelle che sarebbero reperibili attualmente sul mercato. A tale riguardo, la Società aveva conferito ad un primario *advisor* di settore, Narciso Capital, un mandato avente ad oggetto un'indagine conoscitiva presso le principali banche attive sul territorio italiano volto a confrontare le condizioni contrattuali che taluni istituti finanziari sarebbero stati disposti a riconoscere a NEXT RE per finanziamenti di valore e caratteristiche analoghe a quelle del finanziamento soci offerto da CPI PG. Da tale indagine è emerso che, ferme restando talune limitazioni che principalmente riguardano la necessità di attribuire un *rating* a NEXT RE, elemento centrale nella valutazione delle condizioni economiche di un finanziamento, gli istituti interpellati hanno prospettato tassi di interesse annuale applicabili a finanziamenti con le caratteristiche sopra richiamate in un *range* compreso tra il 3,25% e il 5,25%.

Il Comitato Parti Correlate e Investimenti ha rilevato una serie di benefici derivanti dalla sottoscrizione del finanziamento soci rispetto al finanziamento Imprebanca, di seguito sintetizzati:

- condizioni di rimborso maggiormente vantaggiose, posto che l'intero capitale erogato sarebbe rimborsato alla scadenza contrattuale, a differenza del finanziamento Imprebanca, che prevedeva il rimborso di una quota capitale annua pari a circa Euro 300.000,00 ed il pagamento di una rata *bullet* a rimborso di 1.020.000, con un evidente impatto positivo derivante dalla riduzione dei flussi di cassa a servizio del debito;
- tasso di interesse c.d. *all-in* previsto nel finanziamento soci è pari al 2,1% e riflette condizioni più vantaggiose rispetto a quelle previste dal Finanziamento Imprebanca ove il tasso è calcolato in misura pari a Euribor 1 mese più uno *spread* di 3,50%, con un abbattimento dei costi finanziari stimati in circa Euro 40.000,00 all'anno;
- meccanismo di capitalizzazione integrale degli interessi, che saranno corrisposti in un'unica soluzione alla scadenza del finanziamento soci, con un ulteriore impatto positivo finanziario differenziale pari a circa Euro 110.000 all'anno;
- assenza di garanzie, reale o di diversa natura, a carico di NEXT RE nel finanziamento soci, con evidenti ricadute positive sul profilo di rischio della Società.

Sulla base delle considerazioni sopra esposte, il Comitato ha espresso il proprio parere favorevole e, a seguire, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, all'unanimità, l'operazione.

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 per il periodo d'imposta chiuso al 31 dicembre 2021.

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

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

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

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

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

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

La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2021 NEXT RE si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di *compliance*. Per controllare, prevenire e minimizzare tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare NEXT RE, attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, il Consiglio di Amministrazione: (i) ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remunerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi"). Il Comitato è costituito da Amministratori "Indipendenti" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i

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

1. RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte espongono la Società ai seguenti rischi finanziari: *rischio di mercato, rischio di 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 31 dicembre 2021 per 6.837 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 67.872 migliaia di Euro di cui 1.172 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.

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

azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan (pari al 54,22% del totale delle azioni quotate), con conseguente mancato rispetto del requisito del controllo.

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

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

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

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

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

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

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

Anche quanto sopra segnalato si osserva che, al 31 dicembre 2021, risultano rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico. Ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza assumono rilievo i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio e dunque, per l'esercizio 2021 la verifica è stata condotta in base ai dati aggiornati al 31 dicembre 2021.

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

(1) Regole in materia di investimenti

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

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

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

(3) Limite massimo di leva finanziaria

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

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

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

Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di NEXT RE sono riportate nella Relazione sulla Corporate Governance per l'esercizio 2021, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2022 anche – tra l'altro – per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2021. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Corporate Governance, in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del TUF.

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

ORGANI

Consiglio di Amministrazione

Fino alla data del 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione - nominato dall'Assemblea degli Azionisti del 15 luglio 2020 - risultava composto da sette membri, di cui tre indipendenti, nelle persone dei Signori Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, Stefano Cervone, Andrea Maria Azzaro, Gian Marco Committeri, Serena La Torre, Elisabetta Maggini e Luisa Scovazzo, in carica sino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020.

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

A seguito della nomina assembleare, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato: (i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; (iii) di ritenere sussistenti i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 3 del Codice di Autodisciplina e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo agli Amministratori Andrea Maria Azzaro, Gianmarco Committeri e Serena La Torre.

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

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

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

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

Reg. Mercati in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte.

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

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

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

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

Collegio Sindacale

Fino alla data del 26 aprile 2021, il Collegio Sindacale della Società risultava composto da: Luigi Mandolesi, Presidente; Giovanni Naccarato, Sindaco effettivo; Anna Rita De Mauro, Sindaco effettivo; Sergio Mariotti, Sindaco supplente; Barbara Premoli, Sindaco supplente, nominati dall'Assemblea dei Soci del 12 settembre 2018, per il triennio 2018-2020, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2020.

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

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

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

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

Società di Revisione

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

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

Relazione sulla remunerazione

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

Modello organizzativo & Codice Etico

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

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

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

Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale

Alla data del 31 dicembre 2021, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,0015% con 335 azioni.

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

Altre informazioni sulla gestione

Personale e struttura organizzativa

Al 31 dicembre 2021 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 2021 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2021 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 di esercizio.

Sedi secondarie

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

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

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

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

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

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

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

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

Dichiarazione di carattere non finanziario

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

Certificazioni

In data 7 agosto 2019 la Società ha conseguito, a decorrere dal 25 luglio 2019, la certificazione ISO 9001:2015; la stessa è stata confermata in data 30 giugno 2021.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19

Come avvenuto nell'esercizio 2020, 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 pari a circa il 23% del monte canoni complessivo dell'esercizio 2020 (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 2021 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 ai canoni relativi al mese di gennaio 2021 e ottobre 2021.

Con riferimento, invece, all'immobile a destinazione d'uso alberghiero si ricorda che durante l'anno 2020, lo stesso era stato oggetto di diversi accordi con il conduttore volti a supportarlo in relazione alle perdite economico-finanziarie connesse alla pandemia. Il conduttore non è stato però in grado di rispettare tali accordi e, successivamente alla procedura di sfratto per morosità promossa dalla Società, in data 29 aprile 2021 si è conclusa con esito positivo la procedura di mediazione obbligatoria avviata dalle parti ed è stata definita la relativa controversia in corso, con conseguente rinuncia alla prosecuzione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Verona. In tale sede, NEXT RE e SHG hanno transattivamente definito le reciproche pretese e posizioni e NEXT RE ha conseguito, in particolare, la riconsegna anticipata dell'immobile e la corresponsione da parte di SHG dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 - aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile; NEXT RE ha altresì acquistato tutti i mobili, gli arredi, i corredi, le attrezzature e le stigliature contenute nell'Hotel di Verona, riconoscendo un contributo per le migliorie apportate all'immobile e agli impianti a servizio dello stesso e per gli oneri concessori corrisposti da SHG al Comune di Verona.

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2021 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di un impatto negativo pari a 183 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori OVS e SHG Hotel Verona di cui 54 migliaia di Euro interamente riferibili al rilascio totale della concessione SHG Hotel Verona a seguito della cessazione del contratto.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 976 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

In merito a potenziali scenari di tensione finanziaria non si riscontrano criticità in quanto la Società, a seguito dei rifinanziamenti ricevuti dalla controllante CPI PG, ha disponibilità di cassa idonee e a servizio dell'operatività.

Come indicato nella Relazione Finanziaria 2020, alla luce degli elementi di contesto e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia e degli interventi normativi correlati, al fine di mitigare i potenziali effetti sulle voci di ricavo e/o relativi incassi derivanti da una dilazione o riduzione dei canoni di locazione che sarebbero potuti derivare dalle interlocuzioni con i conduttori, la Società ha ritenuto opportuno avvalersi dei benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18\2020, cd. "Cura Italia" e richiedere la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere. Si segnala che i suddetti benefici sono stati estesi fino al 31 dicembre 2021 a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020 e del Decreto Legge Sostegni bis del 25 maggio 2021.

In data 25 settembre 2020 la Società ha ottenuto un finanziamento pari a 2 milioni di Euro, garantito dal Mediocredito Centrale, da parte dell'istituto Banca Centro Lazio nell'ambito del Decreto Liquidità convertito con Legge 5 giugno 2020 n. 40.

La Società, in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi SC 2021 (redditi 2020) ha presentato all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso al contributo Decreto Sostegni Bis – Perequativo. Nel mese di dicembre 2021 tale istanza è stata accolta e la Società ha ricevuto il suddetto contributo pari a 55 migliaia di Euro.

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2021 NEXT RE ha consolidato il proprio *status* e la propria vocazione di SIIQ. Il Socio di controllo CPI Property Group S.A. (“CPI PG”) ha portato a termine una procedura di OPA obbligatoria in seguito alla quale ha rafforzato la posizione di azionista di controllo e di riferimento, formalizzando un ruolo di direzione e coordinamento. L'Assemblea dei Soci, riunitasi in data 26 aprile, 10 novembre e 27 dicembre 2021, ha deliberato, tra l'altro, di: a) conferire una delega al Consiglio di Amministrazione per l'attuazione di un aumento di capitale fino a due miliardi di Euro entro il termine di approvazione del bilancio d'esercizio del 2023; b) ampliare l'organo amministrativo da 7 a 9 componenti; c) modificare la denominazione sociale da Nova Re SIIQ S.p.A. in NEXT RE SIIQ S.p.A, per marcare una più forte proiezione verso un futuro di sviluppo; d) modificare lo Statuto sociale al fine di rendere più elastici gli schemi di partecipazione al capitale nell'ottica anche di preservare il regime speciale civilistico e tributario di “Società di Investimento Immobiliare Quotata” attraverso la conversione obbligatoria 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, 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.

Ciò premesso, si comunica che è in corso l'attività istruttoria per definire il percorso di attuazione ottimale della delega ad aumentare il capitale sociale deliberata dall'Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021, che dovrà tenere necessariamente conto, nella concreta declinazione temporale, del mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario conseguente allo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina, che sta spostando di giorno in giorno il livello e il ritmo andamentale dei fondamentali di mercato. Tali circostanze, di cui allo stato sono poco prevedibili le dinamiche evolutive, portano ad una revisione continua dello sforzo di pianificazione. Si rammenta inoltre che il *Framework Agreement* sottoscritto tra CPI PG e alcune società del Gruppo Dea Capital contempla, nei plurimi profili di operatività, il coinvolgimento delle parti nella traduzione programmatica del percorso di ricapitalizzazione di Next Re, con l'obiettivo strategico di posizionare Next Re tra i principali *player* nel settore del *real estate* in Italia.

Sul piano più strettamente operativo, l'*Asset Advisory Agreement* con Dea Capital Sgr è entrato in una fase di regime funzionale, che ha contribuito a elevare via via la capacità operativa della macchina e attende di trovare base economica congeniale nella divisata espansione del business.

La gestione del portafoglio immobiliare di proprietà permane 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. In questo senso si sta portando avanti un'attività congiunta con una primaria *agency* nella ricerca di potenziali gestori alberghieri/acquirenti dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona di proprietà della Società, nel perseguimento della migliore valorizzazione della relativa posizione di investimento.

Infine, come anticipato al paragrafo “Eventi di rilievo dell'esercizio” la Società ha costituito la Fidelio Engineering società di engineering, che ha quale oggetto sociale lo svolgimento in Italia ed all'estero di attività volte alla riqualificazione e valorizzazione di aree oggetto di sviluppo immobiliare o di edifici già esistenti oggetto di valorizzazione, al fine di supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare del gruppo CPI PG, già avviate in Italia, consentendo al contempo alla Società di ricevere dei flussi di ricavo certi. Alla data della presente Relazione la Fidelio Engineering risulta ancora non operativa ma la Società ne prevede l'avvio dell'operatività entro la fine dell'esercizio corrente.

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2021, presenta un utile pari a 427.336,25 Euro.

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

"L'assemblea degli Azionisti,

- preso atto del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021 dal quale risulta un risultato positivo di esercizio pari a 427.336,25 Euro;
- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di destinare l'utile dell'esercizio pari a 427.336,25 Euro come segue:
 - per Euro 21.336,81 a riserva legale
 - per Euro 405.969,44 a riserva da *fair value*.

Indicatori di Performance EPRA

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

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

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

Nell'ottobre 2019, EPRA, attraverso le *Best Practices Recommendations*, ha introdotto tre nuovi indicatori di *Net asset Value*: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** ed **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono i precedenti indicatori: l'**EPRA NAV**² and **EPRA NNAV**³. I nuovi indici esprimono il valore delle attività nette per gli *stakeholders*, ipotizzando diversi contesti di riferimento.

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): l'assunzione alla base del calcolo di questo indice presuppone che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2021 la Società 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 della Società 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 viene rettificato per tenere conto del *fair value* del debito finanziario.

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

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

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

EPRA Net Initial Yield (NIY): è un indice di misurazione delle performance ed esprime il rapporto tra i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, e il valore di mercato del Patrimonio Immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo.

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

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

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. In data 1° ottobre 2021 si è perfezionata la fusione per incorporazione in NEXT RE della società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. con effetti contabili e fiscali retroattivi al 1° gennaio 2021. In considerazione del fatto che al 31 dicembre 2020 il perimetro di consolidamento includeva esclusivamente NEXT RE e Cortese Immobiliare S.r.l., per una maggiore coerenza e chiarezza espositiva, i dati relativi all'esercizio 2021, sono stati posti a confronto con i valori del bilancio consolidato 2020.

	31/12/2021		31/12/2020		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)	
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione			
EPRA Earning	(3,5)	(0,2)	(1,7)	(0,1)	(1,7)	100%	
EPRA	NRV	85,5	3,9	85,2	3,9	0,3	0%
EPRA	NTA	85,4	3,9	85,1	3,9	0,3	0%
EPRA	NDV	86,7	3,9	85,2	3,9	1,5	2%
	%		%				
EPRA Net Initial Yield		3,2%		4,0%		-0,8%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield		3,5%		4,4%		-0,9%	
EPRA vacancy rate		9,3%		0,0%		9,3%	
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)		129,7%		83,7%		44,5%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)		124,9%		83,7%		39,7%	

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

EPRA Earnings (Euro/000)		31/12/2021	31/12/2020
	Risultato netto sulla base dei principi IFRS	427	(9.320)
	Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:		
(i)	Variazione di <i>fair value</i> degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	4.755	(4.299)
(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 <i>fair value</i> di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	(837)	(3.486)
(vii)	Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures		
(viii)	Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0	167
(ix)	Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures		
(x)	Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra		
	EPRA Earnings	(3.491)	(1.702)
	<i>Numero di azioni base</i>	<i>22.025.109</i>	<i>22.025.109</i>
	EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,2)	(0,1)

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

L'indicatore presenta al 31 dicembre 2021 un valore negativo e si decrementa rispetto allo scorso anno in ragione, principalmente, i) degli effetti dell'accordo transattivo perfezionato con il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l. in data 29 aprile 2021 con il quale la Società ha conseguito, in particolare, la riconsegna anticipata dell'immobile e la corresponsione da parte di SHG dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 - aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile; ii) delle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore O.V.S. S.p.A. nei mesi di luglio 2020 e marzo 2021 e ottobre 2021 nell'ambito dell'emergenza sanitaria da COVID-19; iii) degli oneri per consulenze legali sostenuti principalmente in relazione a contenziosi, modifiche statutarie e consulenze su tematiche non ordinarie iv) dei costi aborted sostenuti in relazione a operazioni di aumento di capitale non finalizzate iii) delle asset advisory fees relative all'ultimo quadrimestre 2021 verso l'*advisor* Dea Capital RE SGR.

Nella tabella seguente si riportano gli indicatori EPRA NAVs che vengono confrontati con quelli rilevati al 31 dicembre 2020.

EPRA Net Asset Value Metrics (Euro/000)	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Patrimonio netto IFRS	85.499	85.371	85.499	85.371	85.499	85.371
Include / Esclude:						
i) Strumenti ibridi						
NAV diluito	85.499	85.371	85.499	85.371	85.499	85.371
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	85.499	85.371	85.499	85.371	85.499	85.371
Esclude:						
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari	0	(123)	0	(123)		
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			(86)	(112)		
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso					1.178	(196)
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV						
xi) Imposte su trasferimenti di immobili						
NAV	85.499	85.248	85.413	85.136	86.676	85.175
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 2020 principalmente per effetto della variazione del patrimonio netto che si incrementa a seguito del Risultato netto stimato pari a 427 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 l'1,8%. 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".

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

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (EURO/000)		31/12/2021	31/12/2020
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto		138.300	120.450
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds)			
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)			
Meno: Immobili di sviluppo			
Valore di mercato del portafoglio complessivo		138.300	120.450
Stima dei costi di trasferimento			
Gross up completed property portfolio valuation	B	138.300	120.450
Canoni di locazione lordi annualizzati		5.764	5.892
Costi immobiliari non recuperabili		(1.383)	(1.067)
Canoni di locazione netti annualizzati	A	4.381	4.825
Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori		506	500
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati	C	4.887	5.325
EPRA NIY	A/B	3,2%	4,0%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,5%	4,4%

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

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

La riduzione degli indici è riconducibile essenzialmente i) all'incremento del valore complessivo del portafoglio immobiliare pari ad Euro 17,9 milioni per effetto dei nuovi investimenti (in parte relativi a spazi da locare e quindi non ancora a reddito) oltre che dell'adeguamento al fair value ii) alla riduzione dei redditi da locazione annualizzati a seguito dell'accordo transattivo con il conduttore SHG Hotel Verona.

L'EPRA vacancy rate risulta al 31 dicembre 2021 pari allo 9,3% (era zero al 31 dicembre 2020) in conseguenza dell'acquisizione di alcuni spazi vuoti dell'immobile di Milano, via Spadari 2 e della liberazione anticipata da parte del conduttore dell'Hotel di Verona.

EPRA Vacancy Rate		31/12/2021	31/12/2020
Canoni stimati sugli spazi sfitti	A	730	-
Canoni stimati sul portafoglio complessivo	B	7.817	7.124
EPRA Vacancy Rate	A/B	9,3%	0,0%

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

EPRA Cost Ratios (Euro/000)		31/12/2021	31/12/2020	
Include:				
(i)	Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	7.369	4.897	
(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	7.369	4.897
(ix)	Costi diretti sul portafoglio vacant		275	
EPRA Costs (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		B	7.094	4.897
(x)	Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)		5.682	5.852
(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	5.682	5.852
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		A/C	129,7%	83,7%
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		B/C	124,9%	83,7%

L'EPRA Cost Ratio mostra un incremento dal 83,7% dello scorso anno al 129,7% (124,9%, escludendo i costi di vacancy) del 31 dicembre 2021 principalmente per effetto del succitato accordo transattivo perfezionato con il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l. in data 29 aprile 2021 con il quale la Società ha conseguito, in particolare, la riconsegna anticipata dell'immobile e la corresponsione da parte di SHG dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 - aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile.

Al 31 dicembre 2021 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

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	31/12/2021	31/12/2020
Acquisizioni	12.441	-
Sviluppo	-	-
Investimenti immobiliari	654	958
Incremento superfici affittabili	96	-
No Incremento superfici affittabili	8	308
Incentivi ai conduttori		650
Altre tipologie di spese non allocate	550	
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-
Totale Capex	13.095	958
Conversione da competenza a cassa	(46)	
Totale Capex di cassa	13.049	958

Le nuove acquisizioni sono avvenute durante il primo semestre 2021 e sono riferite alle porzioni dell'immobile di Milano, Via Spadari per 12.441 inclusi i costi di transazione.

La voce Costi sostenuti per incremento superfici affittabili include i costi capitalizzati pari a 96 migliaia di Euro che sono stati sostenuti con riferimento alle nuove porzioni ad uso ufficio dell'immobile di Milano, Via Spadari per la definizione del progetto di valorizzazione e per le attività di *strip-out* per 96 migliaia di Euro.

La Società ha altresì sostenuto costi in relazione all'asset di Roma Via Zara per 8 migliaia di Euro inclusi nella categoria No incremento superfici affittabili.

Tra le altre tipologie di spese non allocate figura l'acquisizione di impianti, migliorie relative all'immobile di Verona, Via Unità d'Italia nell'ambito della accordo transattivo con l'ex conduttore SHG Hotel Verona per 550 migliaia di Euro.

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

Prospetti contabili di NEXT RE

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	31/12/2021	di cui con parti correlate	31/12/2020*	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	138.300.000	0	115.050.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	2.176.845	0	1.948.236	0
Diritti d'uso	3	8.343	0	65.331	0
Attività immateriali	4	85.768	0	112.218	0
Partecipazioni	5	10.000	10.000	2.901.000	2.901.000
Attività per imposte anticipate	6	854.166	0	859.099	0
Altre attività non correnti	7	1.075.397	0	1.290.476	0
Totale attività non correnti		142.510.519	10.000	122.226.361	2.901.000
Attività correnti					
Attività finanziarie al fair value	8	3.378.210	0	3.186.000	3.186.000
Crediti e altre attività correnti	9	2.842.205	0	2.412.213	565.079
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	6.836.541	0	24.903.181	0
Totale attività correnti		13.056.956	0	30.501.394	3.751.079
TOTALE ATTIVO		155.567.475	10.000	152.727.755	6.652.079
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		11.684.316	0	11.753.268	0
Altre componenti di conto economico complessivo		(23.767)	0	(17.327)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.179)	0	(3.637.639)	0
Utili/(Perdite)del periodo		427.336	0	(9.147.540)	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	85.498.576	0	85.146.632	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	12	189.302	0	248.578	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	66.699.986	59.028.273	9.992.449	0
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	165.341	0	0	0
Totale passività non correnti		67.054.629	59.028.273	10.241.027	0
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	1.171.829	0	52.912.956	0
Passività per strumenti derivati	15	0	0	1.916.491	0
Debiti commerciali e altri debiti	14	1.842.441	336.411	2.510.649	266.471
Totale passività correnti		3.014.270	336.411	57.340.096	266.471
TOTALE PASSIVO		70.068.899	59.364.684	67.581.123	266.471
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		155.567.475	59.364.684	152.727.755	266.471

*Rispetto al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 sono state apportate talune modifiche allo schema ai fini di una migliore esposizione e rappresentazione contabile

Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2021	di cui con parti correlate	31/12/2020*	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	16	5.983.752	0	5.391.986	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	17	(2.656.323)	0	(1.899.888)	(72.372)
Ricavi netti da locazione		3.327.429	0	3.492.098	(72.372)
Costi del personale		(1.754.572)	0	(1.738.863)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(1.115.834)	0	(1.104.348)	0
<i>Oneri sociali</i>		(482.640)	0	(298.897)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(94.401)	0	(96.845)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(61.697)	0	(238.772)	0
Costi generali		(2.663.487)	(746.456)	(1.605.743)	(586.909)
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni		(382.891)	0	(160.264)	(97.981)
Totale costi di funzionamento	18	(4.800.950)	(746.456)	(3.504.870)	(684.890)
Altri ricavi e proventi	19	104.655	0	20.046	0
Altri costi e oneri	20	(701.310)	0	(310.035)	(13.792)
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(596.655)	0	(289.989)	(13.792)
Rivalutazioni di immobili		6.055.430	0	140.709	0
Svalutazioni di immobili		(1.300.000)	0	(3.089.521)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	21	4.755.430	0	(2.948.812)	0
Reddito operativo		2.685.254	(746.456)	(3.251.572)	(771.054)
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	22	(808.260)	0	(1.855.000)	(1.855.000)
Proventi finanziari	23	17.208	0	164.466	41.293
Oneri finanziari	23	(1.471.381)	(1.056.938)	(4.699.014)	(856.029)
Risultato ante imposte		422.821	(1.803.394)	(9.641.120)	(3.440.791)
Imposte	24	4.515	0	493.580	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		427.336	(1.803.394)	(9.147.540)	(3.440.791)

*Rispetto al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 sono state apportate talune modifiche allo schema ai fini di una migliore esposizione e

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2021	31/12/2020
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	427.336	(9.147.540)
Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i>	0	1.418.268
Utili/(Perdite) attuariali**	(6.440)	800
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	(6.440)	1.419.068
Totale utile/(perdita) complessiva	420.897	(7.728.472)

**voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

Descrizione	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile(Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 31/12/2019	37.274.898	22.931.342	7.850.416	7.107.340	(3.601.214)	(18.127)	(3.905.454)	304.208	67.943.410
Destinazione risultato 2019	0	0	288.997	15.210	0	0	0	(304.208)	0
Aumento di capitale	25.989.630	0	0	0	0	0	0	0	25.989.630
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(1.270.491)	0	0	0	(1.270.491)
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	212.557	0	0	0	212.557
Cancellazione piano di performance share	0	0	0	0	(267.815)	0	267.815	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	1.418.268	800	0	0	1.419.068
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	(9.147.540)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.418.268</i>	<i>800</i>	<i>0</i>	<i>(9.147.540)</i>	<i>(7.728.472)</i>
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.637.639)	(9.147.540)	85.146.632
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	9.147.540	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(68.953)	0	0	0	(68.953)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(6.440)	0	0	(6.440)
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	427.336	427.336
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(6.440)</i>	<i>0</i>	<i>427.336</i>	<i>420.897</i>
Saldo al 31/12/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.576

Rendiconto finanziario

	31/12/2021	di cui con parti correlate	31/12/2020*	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	422.821	(1.803.394)	(9.641.120)	(3.440.791)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	382.891	0	160.264	97.981
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(4.755.430)	0	2.948.812	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	808.260	0	1.855.000	1.855.000
Proventi finanziari	(17.208)	0	(164.466)	(41.293)
Oneri finanziari	1.471.381	1.056.938	4.699.014	856.029
Oneri finanziari pagati	(270.132)	0	(209.223)	(6.210)
Proventi finanziari incassati	9.342	0	161.391	0
Fair value Piano Performance Share	0	0	212.557	0
Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto	94.401	0	96.845	0
Accantonamento/(Rilascio) fondo svalutazione crediti	(185.252)	0	188.018	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(2.038.926)	(746.456)	307.093	(679.283)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(2.038.926)	(746.456)	307.093	(679.283)
Altre attività/altre passività	(1.477.881)	65.746	(2.523.273)	(383.608)
Variazione crediti commerciali	(81.750)	0	19.674	0
Variazione debiti commerciali	113.885	65.746	(1.667.961)	(97.102)
Variazione altre attività correnti	(661.144)	0	(1.061.958)	(286.506)
Variazione altre passività correnti	(924.136)	0	963.689	0
Variazione altre attività non correnti	220.012	0	(840.083)	0
Variazione crediti tributari	(292.260)	0	(21.964)	0
Variazione debiti tributari	307.385	0	(9.425)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	(159.873)	0	94.755	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(3.516.807)	(680.710)	(2.216.180)	(1.062.891)
Attività di investimento e disinvestimento	(14.628.280)	(10.000)	377.750	0
(Incremento)/decremento attività immateriali	0	0	(55.346)	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(568.980)	0	(241.130)	0
(Incremento)/decremento di immobili	(13.049.300)	0	(117.841)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	(1.000.000)	0	792.067	0
(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli	(10.000)	(10.000)	0	0
Attività Finanziaria	59.007	57.971.334	26.266.338	25.920.840
Altre variazioni di Patrimonio Netto	(68.952)	0	(1.270.492)	0
Aumento capitale sociale	0	0	25.989.630	25.989.630
Incremento debiti finanziari	57.971.334	57.971.334	1.868.000	0
Decremento debiti finanziari	(57.843.375)	0	(320.800)	(68.790)
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(18.086.080)	57.280.624	24.427.908	24.857.949
Disponibilità liquide iniziali	24.903.181		475.273	
Disponibilità liquide da fusione	19.440		0	
Disponibilità liquide finali***	6.836.541		24.903.181	

* Rispetto al Bilancio al 31 dicembre 2020 sono state apportate talune modifiche allo schema ai fini di una migliore esposizione e rappresentazione contabile

***La voce include depositi di conto corrente vincolati fruttiferi di interessi e aventi scadenza il 2 marzo 2022 per 3.000 migliaia di Euro

Utile (perdita) per azione

	31/12/2021	31/12/2020
Utile/(Perdita) del periodo	427.336	(9.147.540)
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.986.904	12.779.686
Utile (perdita) per azione base	0,0194	(0,7158)

	31/12/2021	31/12/2020
Utile/(Perdita) del periodo	427.336	(9.147.540)
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.986.904	12.779.686
Utile (perdita) per azione diluito	0,0194	(0,7158)

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

L'utile per azione diluito non evidenzia differenze rispetto all'utile base per azione.

La variazione della composizione del capitale sociale avvenuta in data 30 dicembre 2021, avvenuta a seguito della delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021 avente ad oggetto la conversione obbligatoria di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale, identificate da codice ISIN IT0005424715 in n. 11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Società e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, non ha avuto effetti significativi sulla determinazione dell'Utile/(Perdita) per azione sopra riportato.

Note esplicative

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 di NEXT RE è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2022 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all'incarico conferito dall'Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021 e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2021-2029).

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

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella redazione del presente bilancio i principi contabili e i criteri di valutazione applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio d'esercizio 2020 fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2021.

Nell'esercizio sono state adottate alcune modifiche agli IFRS tra cui si segnalano in particolare quelle relative all'IFRS 9 e all'IFRS 7 in tema di "Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse - fase 2", volte ad introdurre un supporto alle società nell'applicazione degli IFRS quando vi sono delle modifiche ai flussi finanziari contrattuali o alle relazioni di copertura determinate dalla riforma degli indici di riferimento per la quantificazione del tasso di interesse. Non sono stati identificati impatti rilevanti dall'applicazione di tali modifiche. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore.

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 della recente operazione di aumento di capitale sottoscritto da CPI PG e degli eventi significativi descritti nella Relazione sulla gestione che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale.

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 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 d'esercizio, che presenta separatamente i Costi inerenti il patrimonio immobiliare che concorrono alla voce "Ricavi netti da locazione" e gli altri costi classificati per natura;
- Prospetto delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

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

Si segnala che rispetto a quanto già pubblicato nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020, sono state apportate talune modifiche agli schemi di bilancio ai fini di una migliore esposizione e rappresentazione contabile.

FUSIONE DI CORTESE IMMOBILIARE S.R.L.

In data 15 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE ha approvato, ai sensi dell'art. 2505, comma 2 del codice civile, il progetto di fusione per incorporazione in NEXT RE di Cortese Immobiliare S.r.l., società a socio unico. L'operazione di fusione ha avuto efficacia verso terzi a far data dall'1 ottobre 2021. Le operazioni della incorporanda Cortese Immobiliare S.r.l., sono state imputate nel bilancio della incorporante NEXT RE con decorrenza 1° gennaio 2021, e con la medesima decorrenza ai fini fiscali.

La fusione per incorporazione di una società interamente posseduta è un'operazione esclusa dall'ambito di applicazione dell'IFRS 3 Aggregazioni aziendali, in quanto non comporta il conseguimento del controllo dell'altra impresa partecipante, da parte di una delle imprese coinvolte nell'aggregazione. L'approccio adottato per tali operazioni pone rilevanza all'appartenenza delle società coinvolte nella transazione ad un medesimo Gruppo e al costo sostenuto dal Gruppo medesimo per l'originaria acquisizione dell'incorporata. Tale approccio risulta anche conforme al documento Orientamenti preliminari ASSIREVI in tema di OPI 2 revised - trattamento contabile delle fusioni nel bilancio d'esercizio - che prevede il mantenimento di un principio di continuità dei valori in assenza di un'acquisizione con effettivo scambio economico con terzi. La fusione con natura di ristrutturazione determina la convergenza del bilancio consolidato dell'incorporante alla data di fusione verso il bilancio individuale dell'incorporante post fusione, attuando il cd. consolidamento legale.

Inoltre l'operazione di fusione di società interamente controllate, che determina il passaggio da un controllo indiretto ad un controllo diretto e la continuità dei valori rispetto al bilancio consolidato, comporta la retrodatazione contabile degli effetti della fusione anche con riferimento ai costi e ricavi dell'impresa incorporata dall'inizio dell'esercizio. Per l'analisi degli effetti della fusione sui saldi patrimoniali ed economici al 31 dicembre 2020 si rimanda al paragrafo "Fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l." incluso nella Relazione sulla gestione.

Il patrimonio netto al 1 gennaio 2021 della Cortese Immobiliare S.r.l. era pari a Euro 2.901 migliaia di Euro e il valore della partecipazione detenuta da NEXT RE nella Cortese Immobiliare S.r.l. era pari a 2.901 migliaia di Euro; dalla detta fusione non è pertanto emerso un avanzo/disavanzo.

In considerazione della retrodatazione degli effetti della fusione al 1 gennaio 2021 è stata predisposta la riesposizione dei dati dell'esercizio 2020 come se le operazioni di fusione fossero state operate a partire dall'esercizio posto a confronto ed è stata presentata in Relazione sulla gestione al paragrafo Fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l.. I dati riesposti dell'esercizio 2020 non sostituiscono i dati dell'esercizio precedente approvati dall'Assemblea ma consentono al lettore di operare un confronto omogeneo con i dati dell'esercizio corrente.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al cambiamento climatico la Società ha avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nel proprio modello di *business* nell'ambito del quale è in corso un'attenta analisi dei propri asset, volta ad identificare i potenziali interventi atti alla riduzione degli impatti ambientali degli stessi. Le modalità di

determinazione del *fair value* sono allineate alle richieste degli standard, oltre che alle *best practice* e già riflettono tutte le considerazioni effettuate dai partecipanti al mercato.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

I mobili e arredi di Verona sono ammortizzati con aliquote dal 10% al 25%. La vita utile, a seguito di verifica del valore recuperabile effettuata al 31 dicembre 2021, è stata considerata pari a 3 anni.

Lease – Diritti d'uso e passività finanziarie

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

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

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

Attività immateriali

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

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

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

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

Partecipazioni

Sono imprese controllate le imprese su cui NEXT RE ha autonomamente il potere di determinare le scelte strategiche dell'impresa al fine di ottenerne i relativi benefici. Generalmente si presume l'esistenza del

controllo quando si detiene, direttamente e indirettamente, più della metà dei diritti di voto esercitabili nell'assemblea ordinaria considerando anche i cosiddetti voti potenziali cioè i diritti di voto derivanti da strumenti convertibili. Le partecipazioni in imprese controllate sono iscritte al costo rettificato in presenza di perdite di valore determinate applicando il cosiddetto *impairment test*.

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

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impairment delle attività finanziarie

L'IFRS 9 richiede che la Società rilevi le perdite su crediti attese su tutte le voci quali finanziamenti e crediti commerciali derivanti dall'attività di locazione, avendo come riferimento o un periodo di 12 mesi o l'intera

durata contrattuale dello strumento. La Società applica l'approccio semplificato registrando le eventuali perdite attese su tutti i crediti commerciali in base alla loro durata residua contrattuale.

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati

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

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati in essere sono così classificati:

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

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

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

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

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

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

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2021 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari e del prestito obbligazionario iscritto alla voce "Attività finanziarie al *fair value*".

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Patrimonio netto

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

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

Pagamenti basati su azioni

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

Con riferimento al cambiamento climatico non si rilevano, in considerazione del settore di appartenenza, rischi relativi alla necessità di fronteggiare nuovi adempimenti e obblighi normativi. La legislazione introdotta in risposta ai cambiamenti climatici potrebbe dar luogo a nuovi obblighi che prima non esistevano. Il cambiamento climatico e un eventuale evoluzione normativa potrebbe richiedere di riconsiderare questa ipotesi con la conseguente necessità di rilevare passività precedentemente non iscritte.

Passività finanziarie

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

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

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

Ricavi

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

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

- ricavi da locazione: sono i ricavi derivanti dalla locazione degli immobili iscritti tra gli investimenti immobiliari ai sensi dello IAS 40 e sono contabilizzati in modo lineare come previsto dall'IFRS 16 (paragrafo 81), criterio rappresentativo della competenza temporale, in base ai contratti di locazione in essere;

- *Ricavi di vendita di immobili*: i ricavi per vendita di immobili sono rilevati a conto economico al netto dei costi di vendita al momento del trasferimento all'acquirente di tutti i rischi e benefici significativi connessi alla proprietà, trasferimento che avviene normalmente alla data di stipula del rogito notarile.

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

Costi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

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

Imposte correnti

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

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

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

Imposte differite

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

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

Utile/perdita per azione

L'utile/perdita per azione è dato dal rapporto fra risultato dell'esercizio e la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione durante l'esercizio, con l'esclusione delle azioni proprie in portafoglio. L'utile per azioni diluito è calcolato rettificando la media ponderata del numero di azioni ordinarie in circolazione assumendo la conversione di tutte le potenziali azioni ordinarie con effetto diluitivo e tenendo conto, nel

calcolo del numero di azioni in circolazione, del potenziale effetto diluitivo derivante dalle opzioni assegnate ai beneficiari dei piani di *stock option*.

Uso di stime e assunzioni

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

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. del 25 giugno 2019, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Axia RE (Business Unit di RINA Prime Value Services S.p.A.) l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio dell'allora Gruppo NEXT RE, inclusivo degli immobili di proprietà e del capitale economico della, ai tempi, società controllata Cortese Immobiliare S.r.l., per un corrispettivo pari a 9.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2019 e di 4.500 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;
 - ✓ Il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

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

considerazioni specifiche in funzione delle caratteristiche tipologiche/localizzazione/urbanistiche dell'immobile valutato e del mercato immobiliare di riferimento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informativa per settori

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Regole in materia di investimenti

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

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

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

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

(3) Limite massimo di leva finanziaria

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

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE

(1) Requisiti oggettivi

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

Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 2021, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di NEXT RE al 31 dicembre 2021.

Parametro patrimoniale

		31/12/2021	31/12/2020
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	138.300	115.050
Partecipazioni in SIIQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	138.300	115.050
Totale attivo patrimoniale	(D)	155.567	152.728
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		0	0
Valore di carico della sede della SIIQ		(1.838)	0
Disponibilità liquide		(6.837)	(24.903)
Finanziamenti verso società del Gruppo		0	(415)
Crediti commerciali		(405)	(323)
Imposte differite attive		(854)	(859)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(816)	(520)
Risconti attivi		(77)	(89)
Totale rettifiche	(E)	(10.827)	(27.109)
Totale denominatore:			
attivo patrimoniale rettificato	(F)=(D)+(E)	144.740	125.619
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	95,55%	91,59%

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

- il numeratore, pari complessivamente a 138.300 migliaia di Euro, che include il valore di carico degli immobili destinati alla locazione. Tale importo corrisponde al valore di carico degli "Immobili di investimento";
- il denominatore, pari complessivamente a 144.740 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (155.567 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007: i) il valore delle disponibilità liquide (6.837 migliaia di Euro); ii) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008, dalla gestione imponibile (405 migliaia di Euro) iii) il valore dei crediti tributari (816 migliaia di Euro); iv) i risconti (77 migliaia di Euro), v) le imposte differite attive per 854 migliaia di Euro.

Parametro reddituale

Migliaia di Euro		31/12/2021	31/12/2020
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	5.681	5.266
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
Totale numeratore	(D)=(A)+(B)+(C)	5.681	5.266
Totale componenti economici positivi	(E)	12.178	6.299
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(6.055)	(141)
Proventi per riaddebiti di costi		(106)	(115)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	(61)
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(298)	(357)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		0	(369)
Totale rettifiche	(F)	(6.459)	(843)
Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati	(G)=(E)+(F)	5.718	5.456
Parametro reddituale	(D)/(G)	99,35%	96,51%

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

- il numeratore, pari complessivamente a 5.681 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento) Si precisa che il suddetto importo dei ricavi da locazione è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori)
- il denominatore risulta pari complessivamente 5.718 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (12.178 migliaia di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del *fair value* per la valutazione del portafoglio immobiliare (6.055 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 106 migliaia di Euro; ii) sopravvenienze attive e rilasci di fondi per 298 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 123 e 123-bis, della Legge n. 296/2006, si segnala che il Bilancio dell'esercizio 2021 si chiude con un risultato netto positivo pari a 427 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 1.423 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di 995 migliaia di Euro). Si precisa peraltro che, come stabilito dall'art. 7 del Decreto ed altresì chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008 non è disponibile per la distribuzione, l'utile netto del conto economico della gestione esente soggetto a vincoli civilistici e come tale non distribuibile (esemplarmente l'utile obbligatoriamente da destinare a riserva ex artt. 2430 e 2431 del c.c. ed, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005). Conseguentemente, ai sensi della normativa

applicabile, stante la composizione del patrimonio netto della società e i relativi obblighi di alimentare le riserve (in specie, art. 2430 c.c. e, art. 6 del D.Lgs. n.38/2005) con riferimento al risultato dell'esercizio 2021, non è emerso alcun obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente.

Né, infine, nell'esercizio 2021 si sono realizzati i presupposti per alcuna distribuzione obbligatoria, in relazione all'ulteriore obbligo di distribuzione previsto dall'art. 1, comma 123-bis della Legge n. 296/2006.

(2) Requisiti soggettivi

NEXT RE SIIQ S.p.A., che redige il bilancio in applicazione dei principi contabili internazionali, rispetta i requisiti soggettivi previsti dalla normativa di riferimento per la permanenza nel regime speciale, essendo una società: i) costituita in forma di società per azioni; ii) residente ai fini fiscali in Italia; iii) le cui azioni sono negoziate presso la Borsa Italiana.

Si conferma inoltre che nel 2021 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

(3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, alla data del 31 dicembre 2021 non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili. Come già sopra rappresentato, al precedente paragrafo della presente Relazione denominato, "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*", con riguardo al periodo di imposta chiuso al 31 dicembre 2021, ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore al 60%.

In particolare, alla data del 26 novembre 2021, CPI PG deteneva una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sottoscritto della Società, rappresentato da n. 16.983.075 azioni con diritto di voto, di cui n. 11.012.055 azioni non ammesse alle negoziazioni (le "**Azioni non Quotate**"), pari alla totalità delle azioni non quotate della Società e n. 5.971.020 azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan (pari al 54,22% del totale delle azioni quotate), con conseguente mancato rispetto del requisito del controllo.

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

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

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

Suddivisione dei componenti economici tra gestione esente e gestione imponibile e relativi criteri di ripartizione

Di seguito si riporta il conto economico al 31 dicembre 2021 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.984	5.984	0
Altri ricavi	104	49	55
Ricavi lordi	6.088	6.033	55
Costi per materie prime e servizi	(4.948)	(4.740)	(208)
Costo del personale	(1.754)	(1.743)	(11)
Altri costi operativi	(992)	(992)	0
Costi operativi	(7.694)	(7.475)	(219)
Risultato operativo lordo	(1.606)	(1.442)	(165)
Rettifiche di valore	4.369	4.373	(4)
Risultato operativo	2.763	2.932	(168)
Proventi finanziari	17	4	13
Oneri finanziari	(2.357)	(1.516)	(841)
Risultato al lordo delle imposte	423	1.420	(997)

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2021 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che NEXT RE ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (99,35%) di cui alla tabella sopra riportata al paragrafo "parametro reddituale", in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

Si precisa altresì che per i redditi derivanti dalla gestione esente è stata applicata l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione imponibile sono state applicate le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP.

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

	31/12/2021	31/12/2020
Investimenti immobiliari	138.300	115.050
Investimenti immobiliari	138.300	115.050

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

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2020	115.050
Apporto da fusione	5.400
Incrementi	13.095
Riclassifiche	-
Rivalutazioni (svalutazioni)	4.755
Valore netto contabile al 31/12/2021	138.300

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2021 una valutazione complessiva di 138.300 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso dell'esercizio 2021.

Immobile	31/12/2020	Apporto da fusione	Incrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2021
Milano, Via Spadari	40.500	-	12.537	53.037	57.900	4.863	57.900
Milano, Via Cuneo	25.150	-	-	25.150	25.550	400	25.550
Milano, C.S. Gottardo	15.200	-	-	15.200	15.600	400	15.600
Roma, Via Zara	12.700	-	8	12.708	12.950	242	12.950
Roma, Via Vinicio Cortese	-	5.400	-	5.400	5.150	(250)	5.150
Bari, V. Dioguardi	14.900	-	-	14.900	15.050	150	15.050
Verona, Via Unità d'Italia	6.600	-	550	7.150	6.100	(1.050)	6.100
	115.050	5.400	13.095	133.545	138.300	4.755	138.300

Rispetto alla data del 31 dicembre 2020 il valore del portafoglio immobiliare, oltre agli effetti derivanti dalla fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare S.r.l. pari a 5.400 migliaia di Euro, ha avuto un incremento lordo pari a 17.850 migliaia di Euro prevalentemente riconducibile alla variazione del perimetro data dalle nuove acquisizioni avvenute durante il primo semestre 2021 (che hanno implicato un investimento complessivo da parte di NEXT RE di 12.441 migliaia di Euro con riferimento all'immobile di Milano, Via Spadari e di 550 migliaia di Euro con riferimento all'immobile di Verona, Via Unità d'Italia). La voce incrementi include anche i costi capitalizzati pari a 104 migliaia di Euro che sono stati prevalentemente sostenuti con riferimento alle nuove porzioni ad uso ufficio dell'immobile di Milano, Via Spadari per la definizione del progetto di valorizzazione e per le attività di *strip-out* per 96 migliaia di Euro.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 1.300 migliaia di Euro e rivalutazioni per 6.055 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 4.755 migliaia di Euro.

L'adeguamento al fair value recepisce il risultato delle perizie sul valore di mercato degli immobili redatte dall'esperto indipendente, in osservanza degli standard "RICS Valuation - Professional Standards", che

inglobano gli IVS (International Valuation Standards), e in conformità alla normativa applicabile e alle raccomandazioni dei *regulator*.

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

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

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

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

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2021:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2021	57.900
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2021	25.550
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2021	15.600
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2021	12.950
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2021	5.150
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/2021	15.050
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2021	6.100
				138.300

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

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

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di <i>Gross cap</i>	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,2% per porzione retail e 4,6% per porzione office	4,05% per porzione retail e 4,30% per porzione office	1.400 per porzione retail e 420 porzione office
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,80%	4,90%	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6%	5,40%	345
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,70%	5,60%	276
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,69%	7,60%	190
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Reddittuale (DCF)	6,00%	7,40%	110
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,65%	6,40%	106

A conferma della solidità del processo valutativo è stata effettuata, con il supporto dell'esperto indipendente, un'analisi di sensitività del valore del portafoglio immobiliare in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di *Gross Cap*. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili e di +/- 0.25 bps il tasso di *Gross Cap*. L'oscillazione registrata - ricompresa in un range del +/- 7% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 31 dicembre 2021.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2021	Debito residuo al 31 dicembre 2021*	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	57.900	22.687	35.213	39%	27/01/2026	4,1
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.550	14.481	11.069	57%	27/01/2026	4,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.600	10.861	4.739	70%	27/01/2026	4,1
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	14.900	6.577	8.323	44%	27/01/2026	4,1
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	5.150	1.203	3.315	36%	05/12/2025	3,9
		Intesa San Paolo		632			01/07/2025	
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	15.050	5.163	9.887	34%	10/01/2024	2
Verona, Via Unità d'Italia	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	6.100	3.366	2.734	55%	14/05/2026	4,4
			140.250	64.970	75.280	46%		

*valori nominali del debito

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

Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2020, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2020, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) – del termine di sospensione dei pagamenti.

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

	31/12/2021	31/12/2020
Fabbricato strumentale	1.838	1.895
Mobili e arredi Hotel di Verona	280	0
Altri beni	59	53
Altre immobilizzazioni materiali	2.177	1.948

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Mobili e arredi Hotel di Verona	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2021	1.895	53	-	1.948
Incrementi	-	20	544	564
Decrementi	-	(1)	-	(1)
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(13)	(264)	(335)
Saldo finale al 31/12/2021	1.838	59	280	2.177
Costo storico	1.909	80	544	2.533
Fondo ammortamento	(71)	(21)	(63)	(155)
Svalutazione mobili e arredi	-	-	(201)	(201)
Valore netto contabile	1.838	59	280	2.177

Il saldo della voce al 31 dicembre 2021 è pari a 2.177 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 1.838 migliaia di Euro, ii) il valore dei mobili e arredi contenuti nell'immobile di Verona acquisiti nell'ambito della risoluzione anticipata del contratto di locazione in essere con SHG e la riconsegna anticipata dell'immobile per 280 migliaia di Euro e iii) altre immobilizzazioni materiali per 59 migliaia di Euro.

La voce si incrementa principalmente a seguito dell'acquisizione, per 544 migliaia di Euro, di tutti i mobili, gli arredi, i corredi, le attrezzature e le stigliature contenute nell'immobile di Verona. Al 31 dicembre 2021 per allineare il valore contabile al valore recuperabile, sulla base delle stime effettuate dal *management* con il supporto dell'esperto indipendente, è stata apportata alla voce Mobili e arredi dell'immobile di Verona una svalutazione pari a 201 migliaia di Euro.

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

Nota 3. Diritti d'uso

	31/12/2021	31/12/2020
Diritti d'uso	8	65
Diritti d'uso	8	65

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2021	65
Incrementi	-
Decrementi	(35)
Ammortamenti e svalutazioni	(22)
Valore netto contabile al 31/12/2021	8

La voce al 1° gennaio 2021 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di leasing relativi a due auto aziendali. A far data dal 4 agosto 2021 è stata comunicata la risoluzione anticipata dal contratto di leasing di un'auto aziendale; ciò ha comportato il rilascio del diritto d'uso per 35 migliaia di Euro.

Nota 4. Attività immateriali

	31/12/2021	31/12/2020
Software in concessione capitalizzato	0	0
Software REF - BC	86	112
Attività immateriali	86	112

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. Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Altri software	Software REF - BC	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2021	2	110	112
Ammortamenti e svalutazioni	(2)	(24)	(26)
Incrementi	-	-	-
Riclassifiche	-	-	-
Valore netto contabile al 31/12/2021	-	86	86
Saldo al 31/12/2021			
Costo storico	10	122	132
Fondo ammortamento	(10)	(36)	(46)
Valore netto contabile al 31/12/2021	-	86	86

Nota 5. Partecipazioni

	31/12/2021	31/12/2020
Fidelio Engineering S.r.l.	10	-
Cortese Immobiliare S.r.l.	-	2.901
Valore netto contabile al 31/12/2021	10	2.901

Le partecipazioni in imprese controllate ammontano a 10 migliaia di Euro e si riferiscono totalmente alla partecipata Fidelio Engineering S.r.l. costituita nel corso dell'esercizio. Alla data del presente bilancio la Società non è operativa. La Società non risulta inclusa nell'area di consolidamento al 31 dicembre 2021 in quanto non significativa.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Partecipazioni	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2021	2.901	2.901
Incrementi	10	10
Decrementi	(2.901)	(2.901)
Rivalutazioni /(Svalutazioni)/Ripristini	-	-
Valore netto contabile al 31/12/2021	10	10

A seguito della fusione per incorporazione in NEXT RE di Cortese Immobiliare S.r.l. le operazioni della incorporanda Cortese Immobiliare S.r.l., sono state imputate nel bilancio della incorporante NEXT RE. Il patrimonio netto al 1 gennaio 2021 della Cortese Immobiliare S.r.l. era pari a Euro 2.901 migliaia di Euro e il valore della partecipazione detenuta da NEXT RE nella Cortese Immobiliare S.r.l. era pari a 2.901 migliaia di Euro; da detta fusione non è pertanto emerso alcun avanzo/disavanzo.

Nota 6. Attività per imposte anticipate

La voce include i crediti per imposte anticipate per 854 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2020 e che saranno recuperate negli esercizi successivi a fronte di risultati imponibili della gestione non esente. In particolare, fatta salva la prevalenza della gestione esente imposta dal regime SIIQ, si ritiene che la gestione imponibile contribuirà all'utilizzo delle attività per imposte anticipate con l'entrata in esercizio e l'avvio del nuovo triennio di consolidato fiscale, prevista per la fine dell'esercizio 2022, della Fidelio Engineering S.r.l. costituita nel corso del 2021 avente oggetto sociale lo svolgimento e lo sviluppo in Italia e all'estero di attività volte alla riqualificazione e valorizzazione di aree oggetto di sviluppo immobiliare o di edifici già esistenti oggetto di valorizzazione.

Nota 7. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la situazione delle Altre attività non correnti al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020.

	31/12/2021	31/12/2020
Capex contribution Milano, Via Spadari	611	733
Capex contribution Milano, Via Cuneo	464	557
Altre attività non correnti	1.075	1.290

La voce al 31 dicembre 2021 è pari a 1.075 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 611 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 464 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

	31/12/2021	31/12/2020
Obbligazione HTBF Comparto Euro	2.381	3.186
Altri investimenti finanziari	997	-
Attività finanziarie al fair value	3.378	3.186

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico; la contropartita economica dell'adeguamento al *fair value* è incluso nella voce 22. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie.

	Obbligazioni	OICR	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2021	3.186	-	-	3.186
Incrementi	-	1.000	-	1.000
Decrementi	-	-	-	-
Riclassifiche	-	-	-	-
Adeguamento al <i>fair value</i>	(805)	(3)	-	(808)
Valore netto contabile al 31/12/2021	2.381	997	-	3.378

Nella voce è 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..

Nell'ambito delle negoziazioni finalizzate ad addivenire alla sottoscrizione del prestito obbligazionario, NEXT RE ha acquisito specifiche garanzie sull'operazione.

In data 13 ottobre 2017, in particolare, NEXT RE e Main Source S.A. sottoscrivevano una lettera di impegno a latere del regolamento del prestito obbligazionario riportante, inter alia, la previsione che, in qualsiasi momento successivo alla sottoscrizione delle obbligazioni, e a semplice richiesta scritta, NEXT RE avrebbe potuto richiedere al Fondo HTBF-€ di acquistare, in tutto o anche in parte, le obbligazioni sottoscritte (l'"Opzione Put"), con conseguente obbligo per il Fondo HTBF-€ di: (i) riacquistare, entro e non oltre il 30° giorno successivo al ricevimento della presente richiesta, le obbligazioni sottoscritte dalla Società; nonché (ii) procedere (sempre entro il menzionato termine essenziale di 30 giorni) al pagamento del prezzo, pari al valore nominale delle obbligazioni che NEXT RE intende vendere, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita.

In data 19 ottobre 2017, inoltre, Sorgente SGR S.p.A. in A.S. (in seguito, "Sorgente SGR"), già società gerente i fondi che detenevano la partecipazione di controllo di NEXT RE, non in proprio ma nella sua qualità di gestore del Fondo – unico quotista del Fondo HTBF-€ – denominato "Donatello - FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano", rilasciava, in favore di NEXT RE, garanzia autonoma a prima richiesta, con la quale si impegnava irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo rendimento in favore della Società – a pagare a NEXT RE, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che NEXT RE avrebbe richiesto, sino alla concorrenza dell'importo investito, pari a 6 milioni di Euro, maggiorato del Rendimento come definito nella lettera di impegno.

Si riportano di seguito specifici fatti salienti avvenuti nel secondo semestre dell'esercizio 2019 e nei primi mesi dell'esercizio 2020:

- alla data del 31 dicembre 2019, la cedola maturata al 31 dicembre 2019 non è stata pagata a NEXT RE;
- alla data del 16 gennaio 2020, NEXT RE riceveva, così come altresì risultava pubblicato presso il sito internet della Borsa del Lussemburgo, la notice avente ad oggetto la sospensione della negoziazione del titolo per un "event of default";
- NEXT RE, a seguito di tale event of default ha esercitato, in data 31 gennaio 2020, il diritto aggiuntivo (Opzione Put) richiedendo al Fondo HTBF-€ di provvedere, entro e non oltre il 30° giorno dal ricevimento della relativa comunicazione, al pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società, maggiorato del rateo degli interessi maturati sino alla data di efficacia della vendita;
- la Società, in data 9 marzo 2020 – in considerazione del vano decorso del termine di trenta giorni dall'esercizio dell'Opzione Put e in considerazione del mancato pagamento del prezzo pari al valore nominale di tutte le obbligazioni sottoscritte dalla Società (6 milioni di Euro), maggiorato del Rendimento – ha escusso la garanzia autonoma a prima richiesta rilasciata in favore della Società in data 19 ottobre 2017 da Sorgente SGR, non in proprio, ma nella sua qualità di gestore, in nome e per conto del Fondo denominato "Donatello – FIA Italiano Immobiliare Comparto Tulipano" con la quale si impegnava, come predetto, irrevocabilmente e incondizionatamente – ove il Fondo HTBF-€ non avesse provveduto, decorsi 30 giorni dall'esercizio dell'Opzione Put, a pagare il prezzo di riacquisto delle obbligazioni e il relativo Rendimento in favore della Società – a pagare alla Società, dietro semplice richiesta scritta e senza necessità alcuna di prova o motivazione, ogni eccezione rimossa, tutte le somme che la Società stessa sarà a richiedere, sino alla concorrenza dell'importo di Euro 6.000.000,00, maggiorato del rendimento;
- la Società, con tale ultima citata comunicazione, escutando la garanzia in parola, ha richiesto a Sorgente SGR che le venisse corrisposto l'importo del valore nominale delle obbligazioni sottoscritte (6 milioni di Euro), maggiorato del rateo degli interessi maturati, entro e non oltre il 17 marzo 2020;
- in data 24 marzo 2020 NEXT RE ha richiesto a Sorgente SGR conferma della volontà di onorare la garanzia, tempistiche e modalità di dettaglio con cui la garanzia verrebbe onorata ed evidenze, anche documentali, in merito alla capacità patrimoniale e finanziaria per onorare detta garanzia;
- in data 8 aprile 2020 Sorgente SGR, in riscontro, e avanzando dubbi sulla validità del patto di riacquisto/put option tra NEXT RE e Main Source S.A., ha dedotto in particolare che: "al riguardo occorre premettere che il soggetto che, in ultima istanza, ha assunto il rischio di inadempienza del SIF HTBF Euro all'obbligo di pagamento del prezzo di riacquisto dei titoli da Voi sottoscritti è Sorgente Group Italia S.p.A., come a Voi noto entità riferibile al prof. Valter Mainetti al pari del gestore dello stesso SIF HTBF Euro, Main Source S.A.",
- veniva altresì comunicato che: "Sorgente Group Italia S.p.a., infatti, ha assunto impegno del tutto speculare a quello da Voi attivato nei confronti del Fondo Donatello Comparto Tulipano, contro-garantendo il Comparto per il medesimo importo di Euro 6 milioni oltre il rendimento maturato per il caso di escussione da parte della Vostra Società. Va da sé che la scrivente, nella predetta qualità, ha puntualmente e tempestivamente attivato, in data 11 marzo 2020, a seguito della Vostra iniziativa, la contro-garanzia di Sorgente Group Italia S.p.a..".
- In data 16 aprile 2020 NEXT RE ha quindi inviato una ulteriore lettera di riscontro, con cui:
 - prende atto del fatto che Sorgente SGR non dispone delle informazioni richieste in quanto per Sorgente SGR non sarebbe stato possibile finalizzare le relazioni di gestione aggiornate al 31 dicembre 2019 e rendere noto il NAV del Fondo Donatello Comparto Tulipano;
 - richiede la trasmissione della documentazione quanto più aggiornata relativa al Fondo Donatello Comparto Tulipano e richiede conferma che dal 30 giugno 2018, data di riferimento dell'ultimo rendiconto periodico trasmesso a NEXT RE non sono intervenute variazioni nell'entità del patrimonio;
 - evidenzia che i rapporti tra Sorgente Group Italia S.r.l. (in breve, "Sorgente Group") e Sorgente SGR non sono noti a NEXT RE e non sono giuridicamente rilevanti per NEXT RE e respinge integralmente le eccezioni sollevate da Sorgente Group.
 - in data 27 aprile 2020, NEXT RE ha inviato una ulteriore comunicazione a Main Source S.A. richiedendo il rafforzamento delle proprie garanzie patrimoniali, tramite l'acquisizione di certe garanzie reali;
 - in data 1° luglio 2020, NEXT RE ha presentato, presso il Tribunale di Milano, ricorso per decreto ingiuntivo nei confronti di Sorgente SGR, in qualità di gestore del Fondo "Donatello - FIA Italiano

Immobiliare Comparto Tulipano”, volto ad ottenere il pagamento di una somma complessiva di Euro 6.152.500, oltre interessi moratori.

- NEXT RE ha conferito l'incarico allo Studio GLG & Partners per il recupero della somma investita nell'ambito del prestito obbligazionario in parola.

Le più recenti evoluzioni hanno poi riguardato:

- con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Main Source: (i) in data 27 luglio 2020, l'invio a Main Source di una “formal notice”, con intimazione al pagamento delle somme dovute; (ii) in data 11 settembre 2020, la comunicazione all'Autorità di Vigilanza del Lussemburgo (“Commission de Surveillance du Secteur Financier – CSSF”), per informarla dell'avvio di tutte le opportune azioni giudiziarie volte a tutelare le proprie ragioni di diritto; (iii) in data 19 novembre 2020, avvio alla procedura esecutiva c.d. “commercial procedure before the District Court”, mediante notifica dell'atto di “Assignation devant le Tribunal d'arrondissement de et a Luxembourg”, primo formale atto della suindicata procedura giudiziaria; (iv) in data 4 dicembre 2020, prima udienza in cui il Tribunale ha assegnato la causa alla sezione di competenza; (v) in data 7 dicembre 2020, il Giudice ha comunicato l'avvenuta fissazione della prossima udienza per la data del 15 giugno 2021, poi rinviata al 29 giugno 2021; (vi) nelle more, presso il medesimo Ufficio Giudiziario, è stata incardinata la procedura di liquidation, con il fine di ottenere la liquidazione degli asset francesi appartenenti al Fondo HTBF-€, gestito da Main Source, ed, all'uopo, in data 12 gennaio 2021, l'Autorità di Vigilanza lussemburghese ha nominato il liquidatore giudiziario; (vii) in ragione di tanto, NEXT RE, tempestivamente, ha provveduto al deposito di *declaration of claim*, dichiarando di essere creditrice di Main Source ed, allo stato, si attende che il liquidatore avvii il processo di vendita dell'attivo composto da n. 2 società proprietarie di altrettanti immobili siti in Provenza, e n. 2 società di management originariamente costituite allo scopo di gestire detti immobili; (viii) tenuto conto dello stato di avanzamento della procedura di liquidazione del Fondo debitore e del relativo riconoscimento del credito, la c.d. “commercial procedure before the District Court” non è risultata più necessaria nel contesto del presidio degli interessi di NEXT RE ed è stata estinta;
- con riferimento alle azioni intraprese nei confronti di Sorgente SGR si segnala che: (i) in data 16 ottobre 2020, è stato notificato a Sorgente SGR, il decreto ingiuntivo per un importo pari ad Euro 6.125,5 mila; (ii) in data 25 novembre 2020, Sorgente SGR ha notificato l'atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo, con contestuale domanda di controgaranzia e chiamata in causa del terzo (Sorgente Group) e domanda riconvenzionale; (iii) in data 10 febbraio 2021 – nella prima udienza del giudizio di opposizione – il Giudice ha concesso la provvisoria esecutività del decreto ingiuntivo n. 12670/2020 ai sensi dell'art. 648 cod. proc. civ., assegnando alle parti termini per il deposito delle memorie di cui all'art. 183, comma 6, cod. proc. civ. e rinviando la causa per la discussione sulle istanze istruttorie all'udienza del 24 giugno 2021; (iv) NEXT RE, ritualmente, ha spiegato le proprie ulteriori difese con il deposito delle memorie ex art. 183, VI comma, c.p.c., rispettivamente in data 12 marzo, 12 aprile e 3 maggio 2021 ed il Giudicante, all'udienza del 24 giugno 2021, ha rinviato per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 16 dicembre 2021, rinviata d'ufficio al 22 dicembre 2021, nel corso della quale il Giudice ha provveduto, ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c., all'emissione della sentenza n. 10763/21, in pari data pubblicata, con la quale confermava il decreto ingiuntivo n. 12670/2020 opposto e condannava l'opponente Sorgente SGR al pagamento delle spese di lite; (v) la sentenza n. 10763 del 22 dicembre 2021, in pari data pubblicata, è stata impugnata da Castello SGR S.p.A., cessionaria del ramo d'azienda di Sorgente SGR, con atto di citazione in appello del 26 gennaio 2022, in pari data notificato a NEXT RE, con udienza cartolare fissata in data 6 maggio 2022, innanzi la Corte d'Appello di Milano. Detto giudizio d'impugnazione è stato iscritto sul Ruolo Generale della Corte d'Appello di Milano al n. 306/2022; (vi) NEXT RE, quindi, in forza di decreto ingiuntivo n. 12670/2020 provvisoriamente esecutivo, ha avviato tutte le azioni di rigore necessarie ad una gestione attiva del credito, incardinate nei fori di Roma e di Belluno e di seguito elencate: (1) 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 (di seguito, “I Pignoramento c/o Terzi”, relativo alle liquidità su conti correnti e altri asset detenuti dalla banca depositaria della SGR); (2) 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 (successivamente, “Il Pignoramento c/o Terzi”, inerente i crediti vantati dal Fondo Donatello comparto Tulipano verso alcuni debitori); (3) 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 (in seguito, “Pignoramento Quote”); (4) 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 (successivamente, "Pignoramento Immobiliare"); (5) 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 (successivamente, "III Pignoramento c/o Terzi", inerente i crediti vantati dal Fondo Donatello comparto Tulipano verso Sorgente Group);
- con specifico riferimento alle azioni di rigore intraprese nei confronti di Sorgente SGR si segnala che: (i) nel contesto del I Pignoramento c/o Terzi, il terzo ha trasmesso, in data 24 marzo 2021, dichiarazione ex art. 547 c.p.c. positiva. L'udienza di dichiarazione del terzo è celebrata in data 25 novembre 2021 a cui il Giudice ha fatto seguire l'emissione di relativa ordinanza di assegnazione del 3 dicembre 2021; somme pari ad € 5.242,50, incassate da NEXT RE in data 17 febbraio 2022; (ii) nell'ambito del II Pignoramento c/o Terzi, sono pervenute due dichiarazioni di quantità positive. Si attendono, tuttavia, altre dichiarazioni di quantità, mentre alcuni istituti di credito hanno trasmesso comunicazioni negative. L'udienza di dichiarazione del terzo è fissata in data 22 aprile 2022; (iii) in riferimento al Pignoramento Quote relativo alle partecipazioni sociali di n. 2 società, NEXT RE ha depositato istanza di vendita del 18 giugno 2021 e, conseguentemente, il G.E., con provvedimento del 22 giugno 2021, ha nominato relativo custode giudiziario ed amministratore dei beni in luogo del debitore ed ha fissato prima udienza di comparizione delle parti in data 06 ottobre 2021, nel corso della quale ha giurato il nominato CTU nella persona del dott. Teodorico Citerni di Siena il quale, conseguentemente, ha predisposto il calendario delle operazioni peritali entro i termini dal Giudice assegnati; la successiva udienza è stata fissata in data 15 giugno 2022; (iv) il Pignoramento Immobiliare, infine, ha consentito a NEXT RE di pignorare n. 1 immobile sito nel Comune di Cortina d'Ampezzo (BL). NEXT RE ha depositato in data 17 maggio 2021, relativa istanza di vendita; il Giudice, con provvedimento del 30 novembre 2021 ha nominato custode giudiziario ed esperto stimatore dei cespiti pignorati; la prossima udienza è fissata per il 17 maggio 2022; (v) nel contesto, infine, del III Pignoramento c/o Terzi, è pervenuta relativa dichiarazioni di Sorgente Group, con la quale ha dichiarato di non avere debiti nei confronti di Sorgente SGR. NEXT RE, pertanto, ha provveduto al deposito di contro-garanzia e lettere di escussione della garanzia autonoma a prima richiesta trasmessa da Sorgente SGR nei confronti di Sorgente Group, in contrasto con quanto dichiarato dal terzo. L'udienza di dichiarazione del terzo è fissata in data 30 marzo 2022;
 - con riferimento alle cause passive in cui NEXT RE riveste il ruolo processuale di convenuto, si segnala che: Sorgente SGR ha notificato un atto di citazione nei confronti di Sorgente Group e NEXT RE, chiamate a comparire dinanzi al Tribunale di Roma all'udienza del 10 luglio 2021, avente ad oggetto la medesima materia sottoposta all'esame del Tribunale di Milano nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo n. 12670/2020. Il Giudice, con provvedimento del 12 maggio 2021, ha disposto il rinvio della prima udienza ex art. 165 bis, V comma, c.p.c., in data 15 settembre 2021 ed, in ragione di tanto, NEXT RE ha ritualmente depositato comparsa di costituzione il 26 luglio 2021. Alla prima udienza celebrata il 15 settembre 2021, il Giudice ha concesso alle parti i termini previsti dall'art. 183, comma 6, c.p.c. e rinviato all'udienza del 24 marzo 2022. NEXT RE, nel rispetto dei termini di rito concessi dal Giudicante, ha depositato relative memorie ex art. 183, comma 6, nn. 1-3, c.p.c..

Con comunicazione del 12 gennaio 2021 la CSSF ha informato che il Tribunale di Lussemburgo in data 7 gennaio 2021 ha disposto la liquidazione giudiziale di HTBF ed ha nominato il Liquidatore incaricato della procedura.

Nel mese di Ottobre 2021, il liquidatore giudiziale del Fondo HTBF ha informato di aver ricevuto una offerta per la cessione dei due immobili di proprietà delle Società Mirambeau SAS e Codignat SAS.

Si sottolinea come il *Management* di NEXT RE si sia continuativamente e costantemente adoperato in una attività di richiesta di documentazione in merito alla situazione patrimoniale e finanziaria del Fondo HTBF -€ ed in merito agli attivi detenuti dal Fondo stesso, e di ricognizione ed analisi della documentazione pervenuta.

In particolare, nell'attività di acquisizione della documentazione relativa al Fondo HTBF- € e nella definizione di talune *assumptions* di base ai fini del processo valutativo degli strumenti finanziari, il *Management* di NEXT RE si è avvalso in maniera rilevante delle comunicazioni pervenute da Main Source S.A..

Main Source, S.A., in una prima fase, ha trasmesso a NEXT RE il bilancio del Fondo HTBF - € al 31 dicembre 2017, sottoposto a revisione contabile da parte della società di revisione PKF in data 05 marzo 2020, le valutazioni delle partecipazioni societarie e degli attivi immobiliari detenuti dal Fondo HTBF-€ eseguite da Duff & Phelps al 31 dicembre 2018 ed altri dati contabili aggiornati al 30 giugno 2018 ed al 31 dicembre 2018,

confermando, quale *assumption* di base, che il patrimonio del Fondo HTBF - € non ha, a partire dal 1 gennaio 2018, subito alterazioni, non avendo lo stesso compiuto nuovi rilasci di garanzie rispetto a quanto già in essere, né effettuato dismissioni e/o rimborsi di capitale ai quotisti.

Nel mese di gennaio 2021, Main Source ha reso disponibile una bozza di bilancio di HTBF – comparto Euro al 31 dicembre 2018 ed una bozza, datata 8 gennaio 2021, della relazione della PKF Audit & Conseil sulla revisione contabile di detto bilancio. Tale bozza di bilancio 2018 contiene informazioni sugli eventi successivi accaduti fino al termine dell'esercizio 2020.

Inoltre, sempre nel mese di gennaio 2021, la Società ha conferito mandato a Patrigest S.p.A. per l'elaborazione di una *market opinion* in modalità *desktop* su due asset ricettivi siti in Francia inclusi negli attivi del Fondo HTBF - €.

In continuità con l'approccio adottato al 31 dicembre 2020 la stima del *fair value* del titolo obbligazionario è stata effettuata mediante una combinazione di due approcci valutativi: il primo utilizzato tipicamente per la valutazione di attività finanziarie deteriorate (cosiddetti *Non Performing Loan*) che prevede che la stima del *fair value* di un credito deteriorato possa essere stimato tramite l'utilizzo di un *Recovery Rate* identificato sulla base di un'analisi di benchmark in considerazione della durata intercorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessione; la seconda metodologia valutativa, quella del *Judicial Market Value*, che quantifica l'*exit price* dell'obbligazione in relazione al valore di cessione forzata dei beni inclusi nel patrimonio del Fondo e risulta coerente con le specifiche azioni di recupero della propria posizione creditoria avviate ed esperite anche in sede giudiziaria nel corso dell'esercizio 2020 e del 2021 dalla Società.

Nelle metodologie di valutazione adottate, il *fair value* delle obbligazioni viene determinato:

- nella prima metodologia applicando al valore nominale del credito un *recovery rate* (tasso di recupero del credito) identificato sulla base di un'analisi di benchmark in considerazione della durata intercorsa dalla scadenza del credito sino alla sua cessione e al valore nominale del credito. Per stimare il valore di *Recovery Rate* è stato preso in considerazione il prezzo di cessione di crediti inesigibili in percentuale del loro valore nominale registrato mediamente in Italia per il periodo 2017-2019, come riportato nel documento "Notes on Financial Stability and Supervision" emesso da Banca di Italia a dicembre 2020. È stato considerato, in particolare, il tasso di recupero medio per crediti assistiti da garanzie reali e scaduti da un periodo compreso tra 0 e 2 anni registrato nel 2017, in quanto in tale anno è stata realizzata la cessione di alcuni crediti aventi a garanzia immobili prestigiosi; tale tasso di recupero, pertanto, è stato considerato maggiormente in linea con le caratteristiche del credito in esame.

- nella seconda metodologia come valore attuale del prezzo di cessione degli asset posseduti dal fondo e posti a garanzia, considerato pro-quota per la percentuale di partecipazione al totale delle passività della società debitrice. Il *fair value* delle obbligazioni è quindi stimato come pari al valore del *Judicial Market Value* (JMV). Rispetto a quanto effettuato nelle valutazioni al 31 dicembre 2020 ed al 30 giugno 2021, è stato apportato un adattamento di approccio con riferimento a tale metodologia. In particolare, data l'offerta pervenuta al liquidatore giudiziale di HTBF per l'acquisizione dei beni immobiliari e quindi il mutato contesto, non si è ritenuto più necessario considerare, quale processo esecutivo, la messa all'asta del complesso degli asset; viceversa, è stato considerato che il processo liquidatorio avvenga mediante la liquidazione verso terzi di ciascun singolo asset.

Per entrambe le metodologie, il processo valutativo si è basato su assunzioni dei parametri riscontrabili sul mercato, selezionati ed imputati con un approccio prudenziale.

Dall'applicazione delle metodologie precedentemente descritte, il *Fair Value* del credito nei confronti del Fondo HTBF - €, avente valore nominale pari a 6.000 migliaia di Euro è stato identificato in un intervallo compreso tra 1.034 migliaia di Euro e 3.666 migliaia di Euro.

Ad integrazione di quanto sopra e al fine di corroborare il processo valutativo intrapreso e i risultati derivanti dallo stesso, si ricorda che la Società, come precedentemente esposto, ha nel frattempo avviato tutte le azioni di rigore necessarie ad una gestione attiva del credito, incardinate nei fori di Roma e di Belluno, con atti di pignoramento c/o terzi, a pignoramento di quote di partecipazioni sociali e pignoramento immobiliare nei confronti di Sorgente S.G.R. in a.s. in nome e per conto del FIA italiano immobiliare denominato "Donatello" – Comparto Tulipano che ha rilasciato la garanzia aggiuntiva a favore di Nova Re; il valore complessivo degli

asset pignorati è significativamente superiore al valore nominale dello strumento obbligazionario di investimento nel Fondo HTBF- e sottoscritto da NEXT RE.

Il fair value al 31 dicembre 2021, alla luce di quanto precedentemente illustrato, è stato determinato pari a 2.381 migliaia di Euro.

Con riferimento, invece, alla valorizzazione del Diritto aggiuntivo in considerazione del mancato riscontro da parte di Main Source a fronte dell'esercizio dell'opzione put avvenuto da parte di NEXT RE nel mese di gennaio 2020, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 è stato stimato pari a zero il *fair value* dello strumento derivato, in linea con i precedenti esercizi.

Con riferimento, infine, alla garanzia aggiuntiva rilasciata da Sorgente SGR in nome e per conto del Fondo Tulipano comparto Donatello, ai fini della predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, coerentemente con l'approccio seguito nei precedenti esercizi, non ha rilevato alcun asset in bilancio così come previsto dalle indicazioni dello IAS 37 per i *contingent assets* che impongono di non valorizzare simili diritti fino alla certezza dell'esito positivo del *claim* avanzato. Tale impostazione introduce un ulteriore fattore di prudenza, nella stima della posizione, implicito nello IAS 37.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì il valore al 31 dicembre 2021 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 31 dicembre 2021 pari a 997 migliaia di Euro.

Nota 9. Crediti e altre attività correnti

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

	31/12/2021	31/12/2020
Crediti verso conduttori	655	743
Crediti verso società controllate	-	13
Crediti verso altre parti correlate	-	3
Fondo svalutazione crediti	(251)	(436)
Crediti verso clienti netti	404	323
Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19	976	689
Crediti tributari	812	520
Crediti finanziari verso controllata	-	415
Capex contribution – quota corrente	215	215
Crediti verso controllata da consolidato fiscale	-	132
Ratei e risconti attivi	414	92
Costi differiti acquisto asset	-	23
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	20	2
Totale	2.842	2.412

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 404 migliaia di Euro (323 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e sono composti principalmente da:

- o 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 306 migliaia di Euro;
- o crediti derivanti dalla precedente proprietà completamente svalutati per 248 migliaia di Euro;

- o crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Tiziano Comparto San Nicola per 2 migliaia di Euro e crediti residui verso Sorgente SGR Fondo Donatello Comparto Tulipano per 0,5 migliaia di Euro; tali crediti sono stati completamente svalutati.

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

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 01/01/2021	(436)
Accantonamenti	-
Rilascio	185
Utilizzo	-
Saldo al 31/12/2021	(251)

Il fondo svalutazione crediti si decrementa rispetto al 31 dicembre 2020 a seguito del rilascio dell'accantonamento relativo ai crediti verso l'ex conduttore SHG. Come anticipato le attività di negoziazione con il conduttore hanno portato alla sottoscrizione, in data 28 aprile 2021, di un accordo transattivo tramite il quale la Società e SHG hanno definito le reciproche pretese e posizioni. In particolare, NEXT RE ha ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione in essere con SHG e la riconsegna anticipata dell'Immobile nonché la corresponsione da parte di SHG dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 – aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile.

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 e nel mese di agosto 2021. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate linearmente lungo la vita dei contratti di locazione a riduzione dei ricavi. La riduzione temporanea di canone concessa nel 2020 al conduttore SHG è stata riclassificata a riduzione dei ricavi 2021 per 54 migliaia di Euro a seguito della risoluzione anticipata del contratto di locazione.

Crediti tributari

	31/12/2021	31/12/2020
Crediti verso Erario per IVA	754	476
Crediti verso Erario per imposte	38	31
Altri crediti tributari	20	13
Crediti tributari correnti	812	520

I crediti tributari presentano un saldo pari a 812 migliaia di Euro (520 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e sono composti principalmente da:

- o credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2021 per 754 migliaia di Euro (476 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- o crediti IRAP e IRES per 38 migliaia di Euro;
- o crediti tributari verso altri per 20 migliaia di Euro.

Crediti finanziari verso controllata

La voce pari a 415 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, faceva riferimento al finanziamento fruttifero erogato alla controllata Cortese Immobiliare S.r.l. in varie tranches nel corso dell'esercizio 2020. A seguito della fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare in NEXT RE per effetto delle scritture di elisione la voce Crediti finanziari verso controllata presenta un saldo pari a 0 Euro al 31 dicembre 2021.

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 414 migliaia di Euro (92 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) afferisce principalmente al costo delle assicurazioni per 45 migliaia di Euro e alla linearizzazione dei contratti di locazione per 333 migliaia di Euro.

Nota 10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2021	31/12/2020
Depositi bancari e postali	3.837	24.431
Time deposit	3.000	-
Conti correnti vincolati	-	472
Denaro e valori in cassa	-	-
Totale	6.837	24.903

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 6.837 migliaia di Euro (24.903 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali e time deposit per 3.000 migliaia di Euro con rendimento garantito dello 0,28% e vincolati sino al 2 marzo 2022. Il saldo al 31 dicembre 2020 includeva le disponibilità liquide rivenienti dall'aumento di capitale sottoscritto da CPI Property Group nel mese di novembre 2020.

PATRIMONIO NETTO
Nota 11. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 ed è costituito da n. 22.025.109 azioni ordinarie, prive di valore nominale, di cui 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.

In data 2 novembre 2020 CPI Property Group S.A. ha sottoscritto n. 11.012.555 nuove azioni ordinarie della società con un versamento in denaro pari a 25.989.629,80 Euro.

La perdita relativa all'esercizio 2020 è stata riportata a nuovo.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è negativa ed ammonta a 24 migliaia di Euro ed è relativa agli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

Di seguito si riporta il prospetto ex art. 2427 numero 7-bis del Codice civile.

Descrizione	31/12/2021	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Dividendi	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	63.265					
Riserve di capitale:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	22.931	C	22.931			(13.963)
Riserve di utili:						
Riserva legale	7.123	B				
Riserva da <i>fair value</i>	8.139					
Riserva copertura perdite		B				
Altre riserve:						
Costi per aumento di capitale	(3.429)					
Riserva negativa per acquisto azioni proprie	(149)					
Altre componenti di conto economico complessivo	(24)					
Utili (Perdite) a nuovo	(12.785)					
Utile(perdita) del periodo	427					
Totale	85.498			-	-	(13.963)
Quota non distribuibile			5.530			
Residua quota distribuibile			17.401			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

PASSIVO
Nota 12. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Benefici per i dipendenti	189	249
Totale Benefici per i dipendenti	189	249

Movimentazione della voce Benefici per i dipendenti

	31/12/2021	31/12/2020
Saldo iniziale al 01/01/2021	249	154
Utili/Perdite attuariali	7	(1)
Utilizzo	(159)	-
Accantonamenti	93	94
Oneri finanziari IAS 19	(1)	2
Saldo finale al 31/12/2021	189	249

Il saldo finale, pari a 189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (249 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

L'utilizzo nell'esercizio fa riferimento alla liquidazione del trattamento di fine rapporto ai dipendenti cessati per 68 migliaia di Euro e all'anticipo concesso a taluni dipendenti a seguito di specifica richiesta per 91 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 93 migliaia di Euro (94 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro (2 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2020) a perdita 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
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%
Probabilità di dimissioni	5%

IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2021
Tasso annuo di attualizzazione	0,98%
Tasso annuo di inflazione	1,75%
Tasso annuo incremento TFR	2,81%
Tasso annuo di incremento salariale	3,00%

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 31 dicembre 2021 l'organico della Società è composto da n. 7 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2021 e al 31 dicembre 2020, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2021	31/12/2020
Dirigenti	4	3
Quadri	1	5
Impiegati	2	3
Totale	7	11

Divisione per media del periodo	31/12/2021	31/12/2020
Dirigenti	3	3
Quadri	2	5
Impiegati	3	3
Totale	8	11

Nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2021	31/12/2020
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	61.890	4.967
Debiti verso altri finanziatori	4.810	5.025
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.700	9.992
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	819	52.708
Debiti verso altri finanziatori	353	205
Debiti per anticipo fatture	-	-
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.172	52.913
Totale	67.872	62.905

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

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 31/12/2021 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2021 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	55.622	-	55.622		
CPI PG	3.366	3.366	3.406	-	3.406		
Banca Centro Lazio	2.000	1.907	1.818	348	1.470		
Intesa San Paolo S.p.A.*	3.900	-	1.215	302	914	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.*	2.100	-	638	160	478	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	59.879	62.699	810	61.890		

*I debiti verso l'istituto Intesa SanPaolo sono stati apportati nei conti della Società a seguito della fusione per incorporazione dell'ex controllata Cortese Immobiliare S.r.l..

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.

Si ricorda che al 31 dicembre 2020 erano in essere i) un mutuo ipotecario con l'istituto UniCredit che è stato interamente rimborsato in via anticipata e volontaria in data 29 gennaio 2021 e ii) un mutuo ipotecario con l'istituto Imprebanca anch'esso rimborsato nel mese di maggio 2021.

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per complessivi 5.163 migliaia di Euro (353 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. Il prospetto include anche le variazioni delle passività per strumenti finanziari derivati analizzati alla successiva voce 14. Passività per strumenti derivati.

	31/12/2020	Flusso monetario	Flussi non monetari			31/12/2021
			Variazioni di fair value	Apporto da fusione	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	9.992	54.690	0	1.609	409	66.700
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	52.913	(52.646)	0	278	627	1.172
Passività per strumenti derivati non correnti	0	0	0	0	0	0
Passività per strumenti derivati correnti	1.916	(1.916)	0	0	0	0
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	64.821	128	0	1.887	1.036	67.872
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(24.903)	18.086	0	(19)	0	(6.837)
Totale indebitamento finanziario	39.918	18.214	0	1.868	1.036	61.035

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	67.872	1.172	1.559	65.141	-

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

Nota 14. Passività per strumenti derivati

	31/12/2021	31/12/2020
Non correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	-	-
Passività per strumenti derivati non correnti	-	-
Correnti		
Quota non corrente del <i>mark to market</i> IRS Unicredit	-	1.916
Passività per strumenti derivati correnti	-	1.916
Passività per strumenti derivati	-	1.916

Le passività per strumenti derivati al 31 dicembre 2020 rappresentavano il *mark to market* del contratto derivato per copertura dal rischio di fluttuazione del tasso di interesse del finanziamento Unicredit, stipulato in data 29 gennaio 2018. Come sopra anticipato, in data 29 gennaio 2021, la Società ha rimborsato in via anticipata e volontaria il contratto di mutuo ipotecario con Unicredit; in pari data la Società ha terminato altresì il contratto derivato per copertura dei flussi di cassa del finanziamento stesso per un importo pari a Euro 1.926 migliaia. La differenza tra l'ammontare del *mark to market* al 31 dicembre 2020 e il valore pagato è stato rilevato alla voce Oneri finanziari in quanto componente reddituale realizzata nel corso dell'esercizio 2021.

Nota 15. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Non Correnti		
Debiti tributari	165	-
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	165	-
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	886	842
Debiti commerciali verso parti correlate	336	266
Altri debiti	223	191
Debiti tributari	224	82
Debiti verso istituti di previdenza	116	60
Ratei e risconti passivi	57	1.070
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.842	2.511

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 886 migliaia di Euro (842 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020). L'incremento è principalmente attribuibile all'iscrizione di debiti per fatture da ricevere per consulenze legali, notarili e tecniche relativi principalmente alle attività nell'ambito della prospettata operazione di aumento di capitale in corso.

Debiti commerciali verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per asset advisory fee pari a 251 migliaia di Euro oltre a 85 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci.

Altri Debiti

	31/12/2021	31/12/2020
Debiti verso il personale	118	98
Altri debiti	99	85
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	8
Totale Altri Debiti	223	191

Gli Altri debiti ammontano a 223 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, a fronte di un saldo di 191 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, e sono composti prevalentemente da:

- o debiti verso il personale per 118 migliaia di Euro relativi a note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2021;
- o altri debiti per 99 migliaia di Euro (85 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- o il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2021	31/12/2020
Debiti tributari non correnti	165	-
Debiti tributari correnti	224	82
Totale Debiti tributari	389	82

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 165 migliaia di Euro (0 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e sono stati iscritti a seguito della fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare. 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 224 migliaia di Euro (82 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2022 per 195 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare per 24 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2021	31/12/2020
Debiti verso INPS	113	54
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	1	4
Totale debiti verso istituti di previdenza	116	60

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 116 migliaia di Euro (60 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2021 pagati nel mese di gennaio 2022.

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 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 31 dicembre 2021 è pari a 1.851 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 5.150 migliaia di Euro.

Si segnala che in data 16 febbraio 2021, a seguito del rimborso anticipato e volontario del mutuo ipotecario Unicredit, lo stesso istituto ha acconsentito alla cancellazione totale dell'ipoteca, allo scioglimento della cessione dei crediti derivanti dai contratti di affitto e all'estinzione del pegno sui conti correnti bancari.

In merito al mutuo ipotecario con la controparte Imprebanca S.p.A. si segnala che, a seguito dell'estinzione anticipata dello stesso avvenuta in data 21 maggio 2021, in data 21 giugno 2021 sono state cancellate anche le relative garanzie (ipoteca di primo grado sull'immobile di Verona oggetto del finanziamento e cessione dei crediti derivanti dal contratto di affitto) da parte dell'istituto finanziatore.

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 31 dicembre 2021 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni.

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*, Sorgente SGR ha notificato un atto di citazione nei confronti di Sorgente Group e NEXT RE, chiamate a comparire dinnanzi al Tribunale di Roma all'udienza del 10 luglio 2021, avente ad oggetto la medesima materia sottoposta all'esame del Tribunale di Milano nel giudizio di opposizione al decreto ingiuntivo n. 12670/2020. NEXT RE si è costituita a mezzo deposito comparsa di costituzione e risposta del 26 luglio 2021 ed ha articolato le proprie difese, anche sotto il profilo istruttorio, con memorie ex art. 183, comma 6, nn 1 e 2 p.c., rispettivamente del 15 gennaio e 14 febbraio 2022. La prossima udienza è fissata per il giorno 24 marzo 2022. Con riferimento al suddetto contenzioso il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori della Società possibile.

CONTO ECONOMICO
Nota 16. Ricavi da locazione

	31/12/2021	31/12/2020
Locazioni immobiliari	5.682	5.266
Riaddebiti a conduttori	117	126
Rilascio fondo svalutazione crediti	185	-
Ricavi da locazione	5.984	5.392

La voce, pari a 5.984 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto al 31 dicembre 2020, è pari a 592 migliaia di Euro. L'incremento è riferibile principalmente al canone di locazione dell'immobile sito a Roma in Via Cortese per 586 migliaia di Euro essendo l'immobile entrato nel portafoglio della Società a seguito della fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare.

Con riguardo, invece, alle altre variazioni, si evidenzia quanto segue: i) i ricavi dell'immobile di Milano, Via Spadari riflettono un incremento netto pari a circa 249 migliaia di Euro relativo principalmente ai canoni delle nuove porzioni acquisite nel mese di gennaio locate ai conduttori OVS e Zara Italia e al rilascio delle quote di competenza delle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS nei mesi di luglio 2020, marzo 2021 e agosto 2021; ii) la riduzione dei ricavi relativi all'immobile di Milano, Via Cuneo è imputabile al rilascio delle quote di competenza delle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS nei mesi di luglio 2020, marzo 2021 e agosto 2021 nonché al rilascio della quota di competenza del *capex contribution* erogato al conduttore nel secondo semestre 2020; iii) i ricavi relativi all'immobile di Verona fanno riferimento al periodo gennaio-aprile 2021 (mentre nel 2020 i ricavi iscritti facevano riferimento al periodo marzo-dicembre 2020) e sono ridotti per 54 migliaia di Euro per il rilascio totale delle riduzioni temporanee di canone concesse nel 2020 a seguito della risoluzione del contratto avvenuta in data 29 aprile 2021, la voce include anche il provento per rilascio del fondo svalutazione crediti, iscritto al 31 dicembre 2020 per 185 migliaia di Euro, a seguito dell'incasso dei crediti derivanti dall'accordo quadro sottoscritto con l'ex conduttore SHG Hotel Verona.

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

Immobile	31/12/2021	31/12/2020
Milano, Via Spadari	1.683	1.434
Milano, Via Cuneo	1.031	1.131
Milano, C.so San Gottardo	738	745
Roma, Via Zara	697	743
Bari, Via Dioguardi	963	963
Verona, Via Unità d'Italia	286	376
Roma, Via Cortese	586	-
Totale	5.984	5.392

Nota 17. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 2.656 migliaia al 31 dicembre 2021 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 31 dicembre 2020.

	31/12/2021	31/12/2020
Oneri da accordo quadro con SHG Hotel Verona	1.156	-
IMU	836	633
Manutenzioni e spese di gestione locali	232	91
Consulenze tecniche	89	29
Consulenze immobiliari	83	61
Vigilanza e portierato	62	8
Costi di property, building e facility management	46	72
Imposte di registrazione contratti	44	68
Utenze	35	20
Consulenze legali, notarili e spese professionali	29	49
Assicurazioni	25	25
Altre imposte e tasse	12	5
Altri oneri	5	46
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	2	608
Accantonamento fondo svalutazione crediti	-	185
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	2.656	1.900

La voce Oneri da accordo quadro con SHG Hotel include i costi rivenienti dalla procedura di mediazione obbligatoria avviata dalle parti a seguito della procedura di sfratto per morosità promossa dalla Società contro il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l., relativa all'immobile a destinazione d'uso alberghiero situato in Verona, via Unità d'Italia n. 346; nell'ambito di tale procedura è stata definita la relativa controversia in corso, con conseguente rinuncia alla prosecuzione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Verona. In tale sede, NEXT RE e il conduttore hanno transattivamente definito le reciproche pretese e posizioni e NEXT RE ha ottenuto, in particolare, la riconsegna anticipata dell'immobile e la corresponsione da parte del conduttore dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 – aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile; NEXT RE ha altresì acquistato tutti i mobili, gli arredi, i corredi, le attrezzature e le stigliature contenute nell'Hotel di Verona, riconoscendo un contributo per le migliorie apportate all'immobile e agli impianti a servizio dello stesso e per gli oneri concessori corrisposti dal conduttore al Comune di Verona.

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 dell'esercizio e dell'inclusione nel portafoglio della società dell'immobile della società Cortese Immobiliare S.r.l. fusa per incorporazione. I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio. I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili. Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Il totale dei costi operativi diretti connessi all'investimento immobiliare sito in Verona, Via Unità d'Italia, sfitto a partire dal mese di maggio 2021 è pari a 1.455 migliaia di Euro a fronte di ricavi da locazione del primo quadrimestre 2021 per 286 migliaia di Euro (comprensivi di 185 migliaia di Euro relativi al rilascio del fondo svalutazione crediti al 31 dicembre 2020 come anticipato al paragrafo precedente).

Nota 18. Costi di funzionamento

	31/12/2021	31/12/2020
Salari e stipendi	1.116	1.104
Oneri sociali	483	299
Trattamento di fine rapporto	94	97
Altri costi del personale	62	239
Sub totale a) Costi del personale	1.755	1.739
Consulenze legali e notarili	735	306
Emolumenti Amministratori	409	406
Asset advisory fee	252	-
Costi di comunicazione e marketing	229	115
Consulenze amministrative	165	133
Canoni e consulenze IT	124	102
Compensi revisori professionisti	91	60
Emolumenti Collegio Sindacale	90	83
Commissioni e spese bancarie	81	7
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	75	19
Altre consulenze	53	25
Consulenze finanziarie	51	41
Diversi	49	27
Spese viaggio, trasporto e auto	46	34
Servizi HR	36	16
Compensi internal auditor	34	26
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	32	136
Compensi Organismo di Vigilanza	32	22
Assicurazioni	32	15
Sponsorizzazioni	17	-
Vigilanza	15	4
Utenze	10	17
Consulenze tecniche	5	12
Sub totale b) Costi generali	2.663	1.606
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	383	160
Totale Costi di funzionamento	4.801	3.505

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

- i costi del personale che ammontano a 1.755 migliaia di Euro (1.739 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) sono in linea con quelli rilevati all'esercizio 2020 ad eccezione della voce "Altri costi del personale" che nell'esercizio 2020 includeva 212 migliaia di Euro relativi all'accantonamento del costo per il piano di *performance share* che è stato cancellato nel mese di agosto 2020 e alla voce Oneri sociali che si incrementa per 184 migliaia di Euro principalmente in relazione al sostenimento di costi per contributi relativi ad esercizi precedenti a seguito di regolarizzazioni INPS ;
- le consulenze legali e notarili sono sostenute principalmente in relazione a contenziosi, modifiche statutarie e consulenze su tematiche non ordinarie;
- i costi per *asset advisory fee* maturati verso Dea Capital SGR per 251 migliaia di Euro nell'ultimo quadrimestre 2021 (operazione con parti correlate);
- le Spese di gestione locali rispetto all'esercizio precedente si decrementano in relazione al trasferimento, a partire dal 1° ottobre 2020, della sede legale e operativa della Società in Via Zara, 28 che ha permesso un risparmio in relazione ai costi comuni riaddebitati;

- le commissioni bancarie si incrementano principalmente per effetto della rilevazione dei costi di estinzione anticipata del mutuo Imprebanca;
- la voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (26 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (22 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 335 migliaia di Euro di cui 58 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 per 63 migliaia di Euro e la svalutazione per 201 migliaia di Euro dei mobili e arredi dell'immobile di Verona acquisiti nell'ambito della restituzione da parte del conduttore dell'immobile stesso.

Nota 19. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2021.

	31/12/2021	31/12/2020
Altri ricavi e proventi	105	20
Totale Altri ricavi e proventi	105	20

La voce include principalmente il provento pari a 55 migliaia di Euro relativo al contributo Decreto Sostegni Bis – Perequativo, riconosciuto e corrisposto dall'Agenzia delle entrate nel mese di dicembre 2021, a seguito della presentazione, in modalità telematica, di un'apposita istanza da parte della Società.

Nota 20. Altri costi ed oneri

	31/12/2021	31/12/2020
Rilascio costi per mancate operazioni aumento capitale	499	123
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	115	82
Contributi associativi	42	41
Altri oneri	45	50
Costi per rilascio garanzie	-	14
Totale Altri costi ed oneri	701	310

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi.

I costi rilasciati per mancate operazioni di aumento di capitale fanno riferimento a costi per consulenze legali, notarili e tecniche, *due diligence* e valutazioni immobiliari relativi a prospettate operazioni di aumento di capitale miste, per cassa e in natura, e cui trattative con alcuni potenziali investitori, anche in stato avanzato, si sono infine interrotte.

Nota 21. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2021	31/12/2020
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(1.300)	(3.090)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	6.055	141
Totale	4.755	(2.949)

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

Nota 22. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie

	31/12/2021	31/12/2020
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	808	1.855
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	808	1.855

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 808 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* dei titoli obbligazionari in portafoglio, per nominali 6.000 migliaia di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value* alla cui nota si rimanda per maggiori informazioni.

Nota 23. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2021	31/12/2020
Proventi da attività finanziarie al <i>fair value</i>	-	75
Proventi da risoluzione <i>lease</i>	-	85
Interessi attivi da controlalite	-	3
Interessi attivi su conti correnti bancari	17	1
Proventi finanziari	17	164
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.057)	-
Interessi su finanziamenti bancari	(299)	(1.983)
Interessi su <i>lease</i>	(98)	(106)
Oneri su contratti derivati per copertura cambi	(10)	(1.745)
Interessi passivi su altri debiti	(7)	(3)
Oneri finanziari <i>lease</i> rilasciato	-	(150)
Oneri finanziari su attività finanziarie al <i>fair value</i>	-	(9)
Svalutazione valore partecipazioni imprese controllate	-	(703)
Oneri finanziari	(1.471)	(4.699)

La voce Oneri finanziari è pari a 1.471 migliaia di Euro (4.699 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) ed è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.057 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 397 migliaia di Euro. La voce si decrementa significativamente rispetto al precedente esercizio che includeva effetti *one-off* relativi al rilascio della riserva di *cash flow hedge* e al rilascio del costo ammortizzato in relazione al finanziamento e al derivato Unicredit estinti poi nel mese di gennaio 2021. Tale finanziamento, unitamente a quello in essere al 31 dicembre 2020 con Imprebanca sono stati ripagati mediante l'erogazione di due Credit facility agreement da parte di CPI PG, società che esercita direzione e coordinamento; tali linee di crediti presentano condizioni maggiormente vantaggiose rispetto a quelle dei finanziamenti estinti.

Nota 24. Imposte

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 31 dicembre 2021 il risultato della gestione non esente risulta in perdita.

La voce include principalmente sopravvenienze attive riferite all'IRAP per 7 migliaia di Euro.

Eventi successivi alla data di bilancio

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

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

In merito al conflitto tra Russia e Ucraina e le ripercussioni che inevitabilmente si genereranno sul quadro macroeconomico mondiale, allo data della presente Relazione non si ritiene che possano derivarne impatti significativi sull'operatività della Società in quanto il portafoglio di NEXT RE è posizionato unicamente in Italia e i conduttori degli asset in portafoglio non presentano profili di rischio. Nello scenario in cui il conflitto si dilati temporalmente e geograficamente il suo sviluppo potrebbe incidere anche sensibilmente sulle prospettive globali di crescita futura e sui mercati finanziari. Gli Amministratori hanno ritenuto che l'andamento e l'incertezza del conflitto non permettano una quantificazione degli impatti sull'esercizio 2022 e non escludono che l'eventuale perdurare della situazione possa rallentare la prospettata operazione di aumento di capitale. Il suddetto evento successivo non ha comportato modifiche al Bilancio d'esercizio in quanto manifestatosi successivamente alla data di chiusura né è stato ritenuto, nella redazione dello stesso, un fattore di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

In relazione all'andamento della pandemia Covid-19 si rimanda a quanto riportato al paragrafo "Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2021" della Relazione sulla gestione.

Piani di incentivazione

In data 10 novembre 2021 l'Assemblea dei Soci ha approvato il piano basato su strumenti finanziari denominato "Stock Grant Plan 2021-2026" finalizzato ad allineare gli interessi del *management* con quelli degli Azionisti, privilegiando l'incremento del valore di mercato delle azioni e la creazione di valore per la generalità degli stakeholders in un orizzonte di medio-lungo periodo, in attuazione di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione per gli esercizi 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 e nel rispetto delle previsioni del *Framework Agreement* e dell'*Asset Advisory Agreement* sottoscritto tra la Società e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., nonché in coerenza con le prassi diffuse anche in ambito internazionale ed in conformità con le raccomandazioni del Codice di Corporate Governance cui la Società ha aderito. Il Piano prevede l'attribuzione a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche* da attuarsi entro cinque anni dalla data dell'approvazione assembleare, di azioni proprie della Società ai soggetti beneficiari che saranno 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. Alla data del presente bilancio il Consiglio di Amministrazione non ha ancora approvato il Regolamento attuativo del suddetto Piano. Non vi sono stati impatti contabili derivanti da quanto sopra esposto nel Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021.

Attività di Direzione e Coordinamento

La Società è soggetta a direzione e coordinamento da parte di CPI Property Group S.A.. Si forniscono di seguito i dati essenziali dell'ultimo bilancio approvato da CPI Property Group S.p.A.

Valori in Euro

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

UQA/VVEP20210330T08485101_002

Page 1/5

RCSL Nr.: B102254

Matricule: 2004 2214 745

eCDF entry date:

BALANCE SHEET

Financial year from 01/01/2020 to 31/12/2020 (in EUR)

CPI PROPERTY GROUP S.A.
 40, rue de la Vallée
 L-2661 Luxembourg

ASSETS

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid	1001	101	102
I. Subscribed capital not called	1001	103	104
II. Subscribed capital called but unpaid	1002	105	106
B. Formation expenses	1007	107	108
C. Fixed assets	1008	7.846.621.802,00	6.409.098.864,00
I. Intangible assets	1011	111	112
1. Costs of development	1011	113	114
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1011	115	116
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1017	117	118
b) created by the undertaking itself	1018	119	120
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration	1021	121	122
4. Payments on account and intangible assets under development	1023	123	124
II. Tangible assets	1025	125	126
1. Land and buildings	1027	127	128
2. Plant and machinery	1028	129	130



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

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	1105	111	112
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	1103	113	118
III. Financial assets			
1. Shares in affiliated undertakings	1105 <u>Note 3</u>	115 <u>7.846.621.802,00</u>	116 <u>6.409.098.864,00</u>
2. Loans to affiliated undertakings	1107 <u>Note 3.1</u>	117 <u>2.477.264.836,00</u>	118 <u>2.267.556.514,00</u>
3. Participating interests	1109 <u>Note 3.2</u>	119 <u>5.341.629.968,00</u>	120 <u>4.133.617.350,00</u>
4. Loans to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1104	121	122
5. Investments held as fixed assets	1105 <u>Note 3.3</u>	123 <u>27.656.998,00</u>	124 <u>7.925.000,00</u>
6. Other loans	1107 <u>Note 3.4</u>	125 <u>70.000,00</u>	126
D. Current assets	1101	127 <u>598.175.155,00</u>	128 <u>757.217.127,00</u>
I. Stocks			
1. Raw materials and consumables	1108	131	132
2. Work in progress	1107	133	134
3. Finished goods and goods for resale	1109	135	136
4. Payments on account	1101	137	138
II. Debtors	1102	139 <u>494.894.138,00</u>	140 <u>247.164.227,00</u>
1. Trade debtors	1102	141	142
a) becoming due and payable within one year	1103	143	144
b) becoming due and payable after more than one year	1104	145	146
2. Amounts owed by affiliated undertakings	1105 <u>Note 4</u>	147 <u>467.881.763,00</u>	148 <u>246.563.961,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1106 <u>Note 4.1</u>	149 <u>187.409.979,00</u>	150 <u>69.185.662,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1107 <u>Note 4.2</u>	151 <u>280.471.784,00</u>	152 <u>177.378.299,00</u>
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1107	153	154
a) becoming due and payable within one year	1108	155	156
b) becoming due and payable after more than one year	1109	157	158
4. Other debtors	1102	159 <u>27.012.375,00</u>	160 <u>600.266,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1103 <u>Note 4.3</u>	161 <u>27.012.375,00</u>	162 <u>600.266,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1104	163	164

RCSL Nr.: B102254

Matricule : 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1188		2.420,00
1. Shares in affiliated undertakings	1101		
2. Own shares	1208		
3. Other investments	1195		2.420,00
IV. Cash at bank and in hand	1107 <u>Note 4.4</u>	103.281.017,00	510.050.480,00
E. Prepayments	1188 <u>Note 5</u>	88.068.797,00	65.953.347,00
TOTAL (ASSETS)		8.532.865.754,00	7.232.269.338,00

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	1301 <u>Note 6</u>	1,594,223,292,00	1,578,088,995,00
II. Share premium account	1302	865,171,633,00	865,171,633,00
III. Revaluation reserve	1303	647,906,757,00	647,906,757,00
IV. Reserves			
1. Legal reserve	1304	57,141,991,00	56,727,853,00
2. Reserve for own shares	1305	57,141,991,00	56,727,853,00
3. Reserves provided for by the articles of association	1306		
4. Other reserves, including the fair value reserve			
a) other available reserves	1401		
b) other non available reserves	1402		
V. Profit or loss brought forward	1307	7,868,614,00	
VI. Profit or loss for the financial year	1308	16,134,297,00	8,282,752,00
VII. Interim dividends	1309		
VIII. Capital investment subsidies	1310		
B. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations	1311 <u>Note 7</u>	177,167,00	1,000,000,00
2. Provisions for taxation	1312		
3. Other provisions	1313	177,167,00	1,000,000,00
C. Creditors			
1. Debenture loans			
a) Convertible loans			
i) becoming due and payable within one year	1403	6,936,570,171,00	5,649,678,822,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1404	4,750,242,282,00	4,042,792,906,00
b) Non convertible loans			
i) becoming due and payable within one year	1405 <u>Note 8</u>	4,750,242,282,00	4,042,792,906,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1406	123,057,360,00	29,946,122,00
iii) becoming due and payable after more than one year	1407	4,627,184,922,00	4,012,846,784,00
2. Amounts owed to credit institutions			
a) becoming due and payable within one year	1314 <u>Note 9</u>	82,192,885,00	170,960,156,00
b) becoming due and payable after more than one year	1315	692,885,00	960,156,00
c) becoming due and payable after more than one year	1316	81,500,000,00	170,000,000,00

RC SL Nr.: B102254

Matricole: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Payments received on account of orders in so far as they are not shown separately as deductions from stocks	1301	301	302
a) becoming due and payable within one year	1303	303	304
b) becoming due and payable after more than one year	1305	305	306
4. Trade creditors	1307	307 <u>1.543.661,00</u>	308 <u>1.505.694,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1309	309 <u>1.543.661,00</u>	310 <u>1.505.694,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1311	311	312
5. Bills of exchange payable	1313	313	314
a) becoming due and payable within one year	1315	315	316
b) becoming due and payable after more than one year	1317	317	318
6. Amounts owed to affiliated undertakings	1319 <u>Note 10</u>	319 <u>2.100.990.760,00</u>	320 <u>1.420.116.234,00</u>
a) becoming due and payable within one year	1321 <u>Note 10.1</u>	321 <u>70.723.065,00</u>	322 <u>37.054.889,00</u>
b) becoming due and payable after more than one year	1323 <u>Note 10.2</u>	323 <u>2.030.267.695,00</u>	324 <u>1.383.061.345,00</u>
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1325	325	326
a) becoming due and payable within one year	1327	327	328
b) becoming due and payable after more than one year	1329	329	330
8. Other creditors	1451	401 <u>1.600.583,00</u>	402 <u>14.303.832,00</u>
a) Tax authorities	1203	303	304 <u>548.455,00</u>
b) Social security authorities	1205	305 <u>2.652,00</u>	306
c) Other creditors	1207	307 <u>1.597.931,00</u>	308 <u>13.755.377,00</u>
i) becoming due and payable within one year	1209 <u>Note 11.1</u>	309 <u>1.597.931,00</u>	400 <u>8.255.377,00</u>
ii) becoming due and payable after more than one year	1401	401	402 <u>5.500.000,00</u>
D. Deferred income	1403 <u>Note 12</u>	403 <u>1.895.124,00</u>	404 <u>3.501.521,00</u>
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		405 <u>8.532.865.754,00</u>	406 <u>7.232.269.338,00</u>



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

RCSL Nr.: B102254	Matricule : 2004 2214 745
eCDF entry date :	

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2020 **to** 31/12/2020 **(in** EUR **)**

CPI PROPERTY GROUP S.A.
 40, rue de la Vallée
 L-2661 Luxembourg

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1701	701	702
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1703	703	704
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1705	705	706
4. Other operating income	1711 Note 13	711 1.270.895,00	714 3.830.632,00
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1401 Note 14	401 -2.927.913,00	403 -2.389.198,00
a) Raw materials and consumables	1401	401 -565,00	402
b) Other external expenses	1403	403 -2.927.348,00	404 -2.389.198,00
6. Staff costs	1408 Note 15	408 -178.830,00	406 -181.060,00
a) Wages and salaries	1407	407 -161.428,00	408 -171.511,00
b) Social security costs	1408	408 -17.402,00	410 -9.549,00
i) relating to pensions	1403	403	404
ii) other social security costs	1403	403 -17.402,00	405 -9.549,00
c) Other staff costs	1411	411	414
7. Value adjustments	1407 Note 16	407 574.887,00	408 684.343,00
a) in respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1409	409	440
b) in respect of current assets	1407	407 574.887,00	440 684.343,00
8. Other operating expenses	1401 Note 17	401 -935.533,00	403 -438.801,00

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

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	1210 <u>Note 18</u>	90.171.879,00	40.285.000,00
a) derived from affiliated undertakings	1211	90.171.879,00	40.285.000,00
b) other income from participating interests	1218		
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	1220 <u>Note 19</u>	149.533.052,00	106.044.630,00
a) derived from affiliated undertakings	1224 <u>Note 19.1</u>	147.538.052,00	106.044.630,00
b) other income not included under a)	1225 <u>Note 19.2</u>	1.995.000,00	
11. Other interest receivable and similar income	1228 <u>Note 20</u>	73.910.045,00	24.863.011,00
a) derived from affiliated undertakings	1229 <u>Note 20.1</u>	17.203.542,00	723.547,00
b) other interest and similar income	1230 <u>Note 20.2</u>	56.706.503,00	24.139.464,00
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method	1404		
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets	1405 <u>Note 21</u>	-25.917.203,00	-8.077.280,00
14. Interest payable and similar expenses	1427 <u>Note 22</u>	-269.362.167,00	-156.329.910,00
a) concerning affiliated undertakings	1429 <u>Note 22.1</u>	-63.353.769,00	-15.882.116,00
b) other interest and similar expenses	1431 <u>Note 22.2</u>	-206.008.398,00	-140.447.794,00
15. Tax on profit or loss	1435		
16. Profit or loss after taxation	1467	16.139.112,00	8.291.367,00
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	1468 <u>Note 23</u>	-4.815,00	-8.615,00
18. Profit or loss for the financial year	1469	16.134.297,00	8.282.752,00

Attestazione del Bilancio d'Esercizio

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

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2021.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

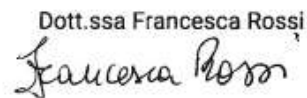
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Roma, 15 marzo 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	-	-	-	-
CPI Property Group S.A.	-	59.028.273	-	-	1.056.938
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	-	-	251.785	251.785	-
Amministratori	-	-	27.868	404.189	-
Sindaci	-	-	56.758	90.482	-
	10.000	59.028.273	336.411	746.456	1.056.938

Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2021 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio NEXT RE SIIQ S.p.A.	EY S.p.A.	70.000
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.000
Totale		75.000

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.
(già Nova Re SIIQ S.p.A.)

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021

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



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

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

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

Agli azionisti della
Next Re SIIQ S.p.A. (già Nova Re SIIQ S.p.A.)

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. (la Società), costituito dal prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2021, dal prospetto dell'Utile/Perdita d'esercizio, dal prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative al bilancio che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri Aspetti

Il Bilancio d'esercizio della Società per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 è stato sottoposto a revisione contabile da parte della Società di Revisione RIA Grant Thornton S.p.A. che, in data 1° aprile 2021 ha espresso un giudizio senza rilievi.

Aspetti chiave della revisione contabile

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

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Melegni, 12 - 20121 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro: 2.520.000.000 €
Inscritta alla C.C. del Registro delle Imprese presso il Tribunale di Milano - Impresa Individuale
Codice Fiscale e numero di iscrizione IVA: 01430050204 - Numero di C.C. di Milano: 4041504 - P.IVA: 01009121002
Inscritta al Registro Imprese Legali s.r.l. 30944 Pubblicità s.r.l. - Suppl. C.C. di Torino: Impresa snc 11/2/1998
Inscritta all'Albo Nazionale degli Esperti di Revisione
Comitato di programmazione: 2 dicembre 1992 del n. 1/1997
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better working world

Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2021 ammontano ad euro 138.300 migliaia e sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile Internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.</p> <p>La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.</p> <p>Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.</p> <p>Il paragrafo "Nota 1. Investimenti immobiliari" delle note esplicative al bilancio descrive i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; • l'analisi del processo di selezione e l'utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; • la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; • l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi; • l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società. <p>Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliare.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità agli International Financial Reporting Standards



adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

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



- ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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

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

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

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

L'assemblea degli azionisti della EIP S.p.A. ci ha conferito in data 29 aprile 2021 l'incarico di revisione legale del bilancio d'esercizio della Società per gli esercizi con chiusura dal 1° gennaio 2021 al 31 dicembre 2029.

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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



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

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 31 marzo 2022

EY S.p.A.


Filippo Maria Aleandri
(Revisore Legale)

Relazione del Collegio Sindacale

Agli Azionisti di NEXT RE SIIQ S.p.A. (la "Società" o "NEXT RE")

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (in seguito anche "TUF") e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale.

Il Collegio Sindacale è altresì chiamato ad avanzare eventuali proposte in ordine al bilancio e alla sua approvazione.

Nomina e attività del collegio sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 26 aprile 2021, e pertanto in carica fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, ed è composto dal Presidente del Collegio Sindacale Luigi Mandolesi e dai Sindaci Effettivi Domenico Livio Trombone e Sara Mattiussi.

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

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

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

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

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

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

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

Regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare quotate (SIIQ)

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

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

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 gli amministratori danno atto che NEXT Re al 31 dicembre 2021 ha soddisfatto entrambi i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo"). Si precisa, infatti, che, alla data del 31 dicembre 2021, anche a seguito dell'esecuzione della delibera assembleare che in data 27 dicembre 2021 ha determinato la 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, di cui alla delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2021, risultano comunque soddisfatti i requisiti soggettivi stabiliti dalle disposizioni di riferimento.

Come riferito nel paragrafo "Eventi di rilievo dell'esercizio" della Relazione sulla Gestione, in data 26 gennaio 2021 a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta promossa da CPI Property Group S.A. ai sensi e per gli effetti degli articoli 102, 106 comma 1 e 109 del TUF, CPI Property Group S.A. è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di NEXT Re, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale e tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie di NEXT Re (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale.

Conseguentemente, poiché il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone 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, si è verificata una causa di decadenza dal regime speciale SIIQ.

In tal caso, ai sensi dell'ultimo periodo del comma 119 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, ove tale requisito sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il regime speciale in esame è sospeso temporaneamente sino a quando il suddetto requisito partecipativo non venga ristabilito nei limiti imposti dallo stesso comma 119.

La circolare n. 32/E dell'Agenzia delle Entrate del 17 settembre 2015 ha precisato che nel caso in cui detto requisito venga superato per un periodo di tempo limitato lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo di imposta a condizione che tale requisito è in ogni caso posseduto al termine del periodo di imposta considerato.

A tal proposito, si segnala che in data 23 settembre 2021 si è perfezionata la vendita a DeA Capital Partecipazioni S.p.A., controllata al 100% da DeA Capital S.p.A., di una quota di minoranza della Società pari a numero 1.101.255 azioni ordinarie rappresentative del 4,99% circa del capitale sociale della Società, ad un prezzo pari ad Euro 3,169 per ciascuna azione, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 3.489.877,10. Ad esito della suddetta compravendita la partecipazione detenuta dall'azionista di controllo CPI PG, venditore, è risultata ridotta all'82,0578% circa del capitale sociale della Società.

Come già anticipato in precedenza, in data 27 dicembre 2021 l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato all'unanimità la 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 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. L'azionista di controllo CPI Property Group S.A. è venuto a detenere una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sociale di NEXT Re, rappresentato da 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 n. 11.012.055 azioni di categoria B con le caratteristiche sopra descritte.

Operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale e loro conformità alla legge e all'atto costitutivo.

Nel 2021 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla osservanza della Legge e dello Statuto sociale, ricevendo dagli amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio, effettuate dalla Società e dalla sua controllata.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, per quanto di competenza, si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge e allo statuto sociale. Nel corso di tali riunioni gli Amministratori hanno fornito, con periodicità trimestrale, secondo le modalità stabilite dalle norme di corporate governance della Società, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale della Società e/o della sua controllata. Nel rinviare alla loro relazione per l'illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale attesta che, per quanto di propria conoscenza, le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Si rappresenta di seguito l'evoluzione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società nel corso del 2021, premesso che tali operazioni sono esaurientemente rappresentate nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia.

In data 26 gennaio 2021 a seguito della pubblicazione dei risultati definitivi dell'Offerta promossa da CPI Property Group S.A., è risultato che sono state portate in adesione complessive n. 9.348.018 azioni ordinarie di NEXT Re, pari al 42,44% circa del capitale sociale dell'Emittente e all'85,18% circa delle azioni ordinarie di NEXT Re oggetto dell'Offerta, per un Corrispettivo pari a Euro 2,36 per azione ordinaria e, dunque, per un

controvalore complessivo pari ad Euro 22.061.322,48. Pertanto, CPI è venuto a detenere complessivamente n. 20.360.573 azioni ordinarie di NEXT RE, pari al 92,44% circa del relativo capitale sociale.

Inoltre, tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie di NEXT Re (pari allo 0,17% circa del relativo capitale sociale), ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 44-bis, comma 5, del Regolamento Emittenti, si deve far riferimento a n. 20.398.778 azioni, pari al 92,62% circa del capitale sociale, dunque, superiore al 90% ma inferiore al 95% del capitale sociale dell'Emittente.

Il 27 gennaio 2021 NEXT Re ha approvato una proposta di finanziamento del nuovo socio di controllo CPI, per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni, destinato alla copertura dei costi sostenuti da NEXT RE ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A., della durata di cinque anni ad un tasso fisso annuo del 2,1% da restituire in un'unica soluzione alla scadenza. La Società ha, quindi, rimborsato in via anticipata e volontaria il debito residuo del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. per un ammontare pari a 51,7 migliaia di Euro comprensivo di interessi maturati alla data ed estinto il debito relativo al contratto derivato per la copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse del suddetto finanziamento ipotecario per un ammontare pari a 1,9 milioni di Euro.

Nel febbraio del 2021 NEXT Re ha costituito Fidelio Engineering S.r.l. società interamente controllata per supportare le iniziative di sviluppo e valorizzazione immobiliare del gruppo CPI.

Nel marzo del 2021 si è tenuta la prima udienza del giudizio promosso da Sorgente Group Italia S.r.l. relativo all'impugnazione delle delibere del Consiglio di Amministrazione del 29 ottobre 2020 e del 7 ottobre 2020 e della delibera assembleare del 27 agosto 2020, nell'ambito della quale il Giudice ha concesso alle parti termini per il deposito di memorie difensive ed ha rinviato il procedimento all'udienza del 12 ottobre 2021.

In data 24 marzo 2021, a seguito di un precontenzioso attivato da un dipendente NEXT Re ha sottoscritto un verbale di conciliazione Sindacale.

In data 13 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società e il Consiglio di Amministrazione della società dalla stessa interamente controllata, Cortese Immobiliare S.r.l. hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l. nella Società con l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale della Società, garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi. La fusione ha l'effetto di annullare la partecipazione della Società in Cortese Immobiliare, pari all'intero capitale sociale di quest'ultima, senza assegnazione in sostituzione di quote ai sensi dell'articolo 2504-ter c.c., con l'assunzione da parte della Società del patrimonio di Cortese immobiliare.

In data 26 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti della Società ha deliberato – in sede straordinaria – (i) l'aggiornamento dello Statuto Sociale nonché (ii) il conferimento di una delega al Consiglio di Amministrazione ad aumentare il capitale sociale fino ad un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranche*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023, ai sensi dell'articolo 2443 del codice

5

civile, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'articolo 2441, commi 4 e 5, del codice civile, e la conseguente modifica dell'art. 5 dello statuto sociale.

In data 29 aprile 2021 con riferimento alla procedura di sfratto per morosità promossa dalla Società contro il conduttore SHG Hotel Verona S.r.l., relativa all'immobile a destinazione d'uso alberghiero situato in Verona, via Unità d'Italia n. 346, si è conclusa con esito positivo la procedura di mediazione obbligatoria avviata dalle parti ed è stata definita la relativa controversia, con conseguente rinuncia alla prosecuzione del giudizio pendente innanzi al Tribunale di Verona. In tale sede, la Società e il conduttore hanno transattivamente definito le reciproche pretese e posizioni e la Società ha ottenuto, in particolare, la riconsegna anticipata dell'immobile e la corresponsione da parte del conduttore dei canoni di locazione insoluti relativi al periodo settembre 2020 – aprile 2021, riconoscendo, come da prassi, un'indennità per la liberazione anticipata dell'immobile; la Società ha altresì acquistato tutti i mobili, gli arredi, i corredi, le attrezzature e le stigliature contenute nell'Hotel di Verona, riconoscendo un contributo per le migliorie apportate all'immobile e agli impianti a servizio dello stesso e per gli oneri concessori corrisposti dal conduttore al Comune di Verona.

In data 15 giugno 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2505, comma 2 cod. civ. e dall'art. 19 dello Statuto, e l'Assemblea della controllata Cortese Immobiliare S.r.l. hanno deliberato la fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare S.r.l. nella Società essendo trascorsi i 30 giorni richiesti ai sensi dell'art. 2501-ter comma 4 dall'iscrizione del progetto di fusione nei competenti Registri delle Imprese. Inoltre, il Consiglio di Amministrazione ha approvato (i) previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti, la nuova Procedura OPC al fine di adeguarne il contenuto alle novità regolamentari introdotte dalla Delibera Consob n. 21624/2020; (ii) la versione aggiornata del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo redatto ai sensi del D. Lgs. 231/2001.

In data 25 giugno 2021 la Società ha sottoscritto il contratto definitivo di compravendita di una ulteriore porzione, a destinazione d'uso uffici, dell'immobile sito in Milano, Via Spadari 2, ubicata al terzo piano, sovrastante le porzioni, già di proprietà della Società, ubicate ai piani terra, interrato, primo e secondo – al prezzo di 4,1 milioni di Euro oltre a tasse, imposte e *closing cost*.

In data 5 agosto 2021 la Società ha sottoscritto con DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e CPI PG, azionista di controllo della Società, un accordo strategico finalizzato a definire una potenziale *partnership* tra i rispettivi Gruppi (il "*Framework Agreement*"). In particolare, il Framework Agreement prevede che le parti dell'accordo si impegnino a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano. L'operazione si qualifica come "*Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza*" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. A) del Regolamento Consob n. 17221/2010 e per una maggiore disamina della stessa si rinvia al relativo paragrafo della presente Relazione.

In data 23 settembre 2021 si è perfezionata la vendita a DeA Capital Partecipazioni S.p.A., controllata al 100% da DeA Capital S.p.A., di una quota di minoranza della Società pari a numero 1.101.255 azioni ordinarie

6

rappresentative del 4,99% circa del capitale sociale della Società, ad un prezzo pari ad Euro 3,169 per ciascuna azione, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 3.489.877,10. Ad esito della suddetta compravendita la partecipazione detenuta dall'azionista di controllo CPI PG, venditore, è risultata ridotta all'82,0578% circa del capitale sociale della Società.

In data 1° ottobre 2021 è stata perfezionata l'iscrizione presso il Registro delle Imprese di Roma dell'atto di fusione per incorporazione della Cortese Immobiliare e, pertanto, la Società è subentrata *ipso jure* in tutti i diritti e gli obblighi di Cortese Immobiliare proseguendo in tutti i suoi rapporti, anche processuali, anteriori alla fusione, in conformità al disposto dell'articolo 2504-bis c.c.. Fermo quanto precede, le operazioni di Cortese Immobiliare sono state imputate al bilancio della Società a partire dal 1° gennaio 2021 e dalla medesima data decorrono gli effetti contabili e fiscali di cui all'art. 172, nono comma, del D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917.

In data 12 ottobre 2021 con riferimento al giudizio promosso da Sorgente Group Italia S.r.l., che aveva impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 che ha deliberato l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 che ha accettato l'offerta di CPI PG 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, il Giudice ha rinviato la causa per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 20 settembre 2022.

In data 15 dicembre 2021 la Società ha comunicato la variazione della composizione del capitale sociale a seguito della richiesta di ammissione a quotazione di n. 500 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale, identificate da codice ISIN IT0005330516.

In data 27 dicembre 2021 l'Assemblea straordinaria degli azionisti ha approvato all'unanimità la 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 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. Conseguentemente, l'Assemblea Straordinaria degli azionisti ha deliberato le relative modifiche dello statuto sociale.

In data 30 dicembre 2021 la Società ha comunicato la variazione della composizione del capitale sociale a seguito dell'iscrizione presso il registro delle imprese di Roma della sopra menzionata delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021. Il capitale sociale, a tale data, risulta pari ad Euro 63.264.527,93, rappresentato da n. 22.025.109 azioni senza valore nominale espresso, di cui n. 11.013.054 azioni ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan e n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, non ammesse alla negoziazione sul mercato Euronext Milan, senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria e con

un ridotto diritto di partecipazione agli utili. Le azioni di Categoria B sono pari al 49,998% del capitale sociale di NEXT RE.

In merito agli effetti del COVID-19, il Collegio prende atto di quanto indicato dagli Amministratori nel paragrafo "Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19" della Relazione sulla Gestione ed in particolare degli impatti della pandemia sul conto economico 2021. Non si riscontrano criticità in relazione a potenziali scenari di tensione finanziaria, in quanto la Società, a seguito dei rifinanziamenti ricevuti dalla controllante CPI PG, ha disponibilità di cassa idonee e a servizio dell'operatività.

Alla luce degli elementi di contesto e dell'incertezza sull'evoluzione della pandemia, sono stati estesi fino al 31 dicembre 2021, a seguito dell'estensione avvenuta con l'approvazione della Legge di Bilancio del 30 dicembre 2020 e del Decreto Legge Sostegni bis del 25 maggio 2021, i benefici previsti fino al 30 settembre 2020 dalle disposizioni contenute nell'articolo 56 del D.L. n. 18/2020, cd. "Cura Italia" riguardanti la sospensione del pagamento delle rate dei finanziamenti leasing ed ipotecari in essere.

Infine, la Società, in sede di presentazione della dichiarazione dei redditi SC 2021 (redditi 2020) ha presentato all'Agenzia delle Entrate istanza di accesso al contributo Decreto Sostegni Bis – Perequativo. Nel mese di dicembre 2021 tale istanza è stata accolta e la Società ha ricevuto il suddetto contributo pari a 55 migliaia di Euro.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo i necessari approfondimenti in merito agli eventi che hanno influenzato in maniera rilevante l'esercizio 2021, in ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue.

In data 7 febbraio 2022 la Società ha approvato i seguenti risultati preliminari e non certificati dell'esercizio 2021:

- il Risultato netto preliminare per l'esercizio 2021 evidenzia un utile pari a 0,5 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- l'EBITDA preliminare per l'esercizio 2021 è negativo e stimato pari a -1,6 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020;
- il Patrimonio Netto preliminare è stimato pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- il Totale indebitamento finanziario preliminare è stimato pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- il *Net Loan to Value* preliminare è stimato pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

In merito al conflitto tra Russia e Ucraina e le ripercussioni che inevitabilmente si genereranno sul quadro macroeconomico mondiale, il Collegio Sindacale prende atto di quanto indicato dagli Amministratori nella Relazione sulla Gestione. Gli Amministratori non ritengono che possano derivarne impatti significativi sull'operatività della Società, in quanto il portafoglio di NEXT RE è posizionato unicamente in Italia e i conduttori degli asset in portafoglio non presentano profili di rischio. Nello scenario in cui il conflitto si dilati temporalmente e geograficamente il suo sviluppo potrebbe incidere anche sensibilmente sulle prospettive globali di crescita futura e sui mercati finanziari. Gli Amministratori hanno ritenuto che l'andamento e l'incertezza del conflitto non permettano una quantificazione degli impatti sull'esercizio 2022 e non escludono che l'eventuale perdurare della situazione possa rallentare la prospettata operazione di aumento di capitale. Il suddetto evento successivo non ha comportato modifiche al Bilancio d'esercizio in quanto manifestatosi successivamente alla data di chiusura né è stato ritenuto, nella redazione dello stesso, un fattore di incertezza sulla capacità dell'impresa di continuare ad operare come un'entità in funzionamento.

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

Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Il Collegio non è venuto a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2021, comprese quelle infragruppo o con parti correlate. In proposito si precisa che:

- in base alle analisi effettuate non si riscontrano operazioni che si configurino come atipiche/inusuali con società del Gruppo, con terzi o con altre parti correlate;
- le procedure adottate dalla società in merito alle operazioni con parti correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 19974 del 27 aprile 2017;
- le operazioni infra-gruppo o con parti correlate non hanno presentato profili di criticità.

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

In merito al Comitato, il Collegio ha esaminato la sua composizione al fine di verificare che i componenti siano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF ed al Codice di Autodisciplina. Il Comitato Indipendenti interno al Consiglio è composto da Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato, Maria Spilabotte e dai neonominati consiglieri dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria all'Amministratore Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di

indipendenza, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Reg. Mercati.

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 26 aprile 2021, in adesione al Principio XI e alla raccomandazione 16 del Codice, che consente di distribuire in modo differente o accorpate anche in un solo comitato le funzioni istruttorie, propositive e consultive, in materia di nomine, remunerazioni e controllo e rischi dei comitati previsti dal Codice CG, ha costituito, in sostituzione del Comitato Indipendenti in essere fino alla data del 26 aprile 2021, due nuovi Comitati endoconsiliari composti esclusivamente da Amministratori indipendenti conformemente a quanto richiesto dalla disciplina applicabile :

(i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione: Luca Nicodemi (Presidente), Camilla Giugni, Maria Spilabotte;

(ii) il Comitato Parti Correlate e Investimenti: Daniela Becchini (Presidente), Eleonora Linda Lecchi, Maria Spilabotte.

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con parti correlate e/o infragruppo in merito alle quali riferisce quanto segue:

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio;
- le operazioni con altre parti correlate di maggiore e minore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono precisate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- con riferimento ai rapporti con parti correlate di NEXT Re, nelle note esplicative all' Allegato 1 Rapporti con parti correlate sono riportati i principali saldi patrimoniali ed economici dell'esercizio 2021 derivanti da rapporti con parti correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2021 ai componenti degli organi di amministrazione e controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF. In particolare, l'Assemblea dei Soci – in data 26 aprile 2021, ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di NEXT Re SIIQ S.p.A. per gli esercizi 2021-2023 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter del TUF ed in conformità con il Principio XVI del Codice;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio, gli amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con parti correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza, si evidenzia quanto segue:

- in data 27 gennaio 2021, la Società ha approvato una proposta di finanziamento soci pervenuta dall'azionista di riferimento CPI PG, per un importo pari a circa Euro 54,6 milioni (il "Finanziamento"), destinato alla copertura dei costi sostenuti ai fini del rimborso anticipato del contratto di finanziamento ipotecario sottoscritto in data 29 dicembre 2017 con UniCredit S.p.A. Il Finanziamento, erogato dall'azionista in un'unica tranche, ha una durata quinquennale e prevede un tasso di interesse nominale fisso pari al 2,1% annuo. Essendo CPI PG una parte correlata in quanto soggetto che controlla la Società ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile, la sottoscrizione del contratto di finanziamento si qualifica come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010. Pertanto, l'operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti, composto interamente da Consiglieri non correlati alla controparte ed è stato pubblicato in data 3 febbraio 2021 il documento informativo richiesto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate di NEXT RE, comprensivo del parere del Comitato Indipendenti;

- in data 5 agosto 2021, la Società ha approvato l'operazione avente ad oggetto la sottoscrizione del framework agreement ("Framework Agreement") e relativi allegati con l'azionista di controllo CPI PG, DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ("DeA Capital RE"), DeA Capital S.p.A. e De Agostini S.p.A. Il Framework Agreement prevede che le menzionate parti si impegnino a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una partnership operativa strategica nel mercato immobiliare italiano, anche mediante l'affidamento a DeA Capital RE dell'incarico per lo svolgimento di alcuni servizi di asset advisory a favore della Società. In considerazione del coinvolgimento del socio di controllo CPI PG, la sopra descritta operazione è stata qualificata come di maggiore rilevanza in applicazione dell'indice del controvalore di cui al par. 1.1., lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento Consob n. 17221/2010 e ss.mm.ii. ("Regolamento OPC"). Pertanto, il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato in merito all'approvazione dell'operazione, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti. Inoltre, in data 6 agosto 2021, è stato pubblicato il documento informativo richiesto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob n. 17221/2010 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate, cui sono allegati il Parere del Comitato OPC e la Fairness Opinion predisposta, a supporto delle valutazioni del Comitato, dall'esperto indipendente Arthur De Little S.p.A. Financial Services Group, cui si rinvia;

- in data 23 settembre 2021, la Società ha approvato, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti e nel rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, un accordo modificativo del Framework Agreement

sottoscritto in data 5 agosto 2021 al fine di disciplinare l'ingresso nel board della Società di un Amministratore designato congiuntamente da De Agostini S.p.A. e DeA Capital, prevedendo che la suddetta nomina potesse avvenire – oltre che mediante cooptazione, entro il 30 settembre 2021, a seguito delle dimissioni di un componente del Consiglio di Amministrazione della Società (modalità già prevista dal Framework Agreement) – anche, alternativamente, mediante una apposita deliberazione dell'Assemblea dei Soci, da assumersi entro il 15 novembre 2021, in merito all'incremento da 7 a 9 del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione della Società e alla contestuale nomina di due nuovi Consiglieri (di cui uno designato – come anzidetto – congiuntamente da De Agostini S.p.A. e DeA Capital). Pertanto, in data 29 settembre 2021, è stato pubblicato l'Addendum al Documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate pubblicato in data 6 agosto 2021 predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 e ss.mm.ii. e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate della Società.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di minor rilevanza, si evidenzia quanto segue:

- in data 3 marzo 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato, previo parere favorevole rilasciato dal Comitato Indipendenti, i criteri e le modalità di riparto dei costi comuni centralizzati riferibili all'esercizio 2020 relativi all'immobile ex sede legale della Società, sito in Roma via del Tritone 132, che la Società deteneva in forza di un contratto di sub-locazione sottoscritto con Tiberia S.r.l., società in precedenza parte correlata di NEXT RE, in quanto appartenente al gruppo Sorgente.

Si evidenzia che, in data 30 settembre 2020, la Società ha effettuato il recesso da tale contratto di sub-locazione. Trattandosi di un'operazione con parti correlate di minore rilevanza - che non rientra nelle ipotesi di esclusione previste dall'articolo 9 della Procedura OPC di NEXT RE, in quanto di importo superiore ad Euro 50.000, ai sensi della Procedura OPC di NEXT RE, la deliberazione in oggetto è stata riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione dopo il rilascio di un motivato parere favorevole da parte del Comitato Indipendenti, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

- in data 13 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società e l'organo amministrativo della controllata, Cortese Immobiliare hanno approvato il progetto di fusione per incorporazione di Cortese Immobiliare nella Società (la "**Fusione**"), con l'obiettivo di realizzare un adeguato assetto organizzativo e gestionale della Società, garantendo una maggiore efficienza sul piano dei costi operativi.

La Fusione è stata poi deliberata, essendo trascorsi i 30 giorni richiesti ai sensi dell'art. 2501-ter comma 4 dall'iscrizione del progetto di fusione nei competenti Registri delle Imprese, per la Società, dal Consiglio di Amministrazione in data 15 giugno 2021, ai sensi di quanto previsto dall'art. 2505, comma 2 cod. civ. e dall'art. 19 dello Statuto, mentre per Cortese Immobiliare, dall'Assemblea dei Soci, sempre in data 15 giugno 2021.

L'operazione si configura come "operazione tra parti correlate", ai sensi del Regolamento Consob 17221/2010, ss.mm.ii. e della Procedura in materia di operazioni con parti correlate adottata dalla Società, dal momento che

la Cortese Immobiliare è società interamente controllata. L'operazione, di minore rilevanza in base agli indici stabiliti dal Regolamento OPC, è tuttavia esente dall'applicazione della Procedura OPC, ai sensi dell'art. 9.1 lettera f) della medesima, poiché posta in essere dalla Società con una propria società controllata nella quale non sono presenti interessi significativi di altre parti correlate della medesima.

- in data 20 maggio 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti, ha approvato una operazione di finanziamento soci da parte dell'azionista di riferimento CPI PG per un importo pari ad Euro 3.365.518,77, destinato alla copertura dei costi di rimborso anticipato del contratto di finanziamento sottoscritto in data 28 giugno 2019 con Imprebanca S.p.A.

La sottoscrizione del contratto di finanziamento è stata qualificata come "Operazione con parti correlate di minore rilevanza in considerazione di quanto previsto all'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento OPC, sulla base dell'indice del controllore di cui al par. 1.1 lett. a) dell'Allegato 3 al Regolamento OPC Consob, che risulta inferiore al 5%.

Pertanto, l'operazione in oggetto è stata riservata alla competenza del Consiglio di Amministrazione, che ha deliberato solo dopo il rilascio di un motivato parere non vincolante da parte del Comitato Parti Correlate e Investimenti, avente ad oggetto l'interesse della Società al compimento dell'operazione, nonché la convenienza e la correttezza sostanziale delle relative condizioni.

Il Comitato ha tempestivamente ricevuto un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sulla prospettata operazione e sulla relativa documentazione contrattuale e, all'esito della riunione tenutasi in data 20 maggio 2021, ha espresso il proprio parere favorevole in merito al compimento dell'operazione, ritenendo la stessa di interesse per la Società, in quanto fondata su valide ragioni economiche e strategiche, che prescindono dall'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento da parte di CPI PG. In particolare, il Comitato ha ritenuto che le condizioni complessive del finanziamento soci fossero migliorative non solo rispetto a quelle previste con riguardo al finanziamento Imprebanca, ma anche rispetto a quelle che sarebbero reperibili attualmente sul mercato.

Processo di informativa finanziaria. Osservazioni e proposte sui richiami d'informativa contenuti nella Relazione della Società di revisione

Ai sensi dell'articolo 19, co. 2, del D.lgs. n.39/2010 il Collegio Sindacale nella sua qualifica di "Comitato per il controllo interno e la revisione legale", ha vigilato sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio dell'iter di formazione delle informazioni finanziarie esaminando in particolare il processo che consente al Dirigente Preposto per la redazione dei documenti contabili e societari ("Dirigente Preposto"), nominato ai sensi della Legge 262/2005, e all'Amministratore Delegato della Società di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del TUF. Il

Collegio sindacale in ossequio al disposto dell'art.150, comma 3, del D.lgs. 58/1998 (TUF) ha incontrato periodicamente la Società di Revisione al fine dello scambio di reciproche informazioni. Nel corso degli incontri non sono stati evidenziati al Collegio Sindacale atti o fatti ritenuti censurabili né irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art.155, comma 2, del D.lgs. 58/1998 (TUF).

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore e acquisito in necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'incarico di revisione e sui principali aspetti all'attenzione del Revisore.

Il Collegio Sindacale ha quindi esaminato le relazioni redatte dalla Società di Revisione, EY S.p.A., alla quale è stato affidato l'incarico di revisione legale per gli esercizi 2021-2029.

La Società di revisione ha rilasciato, in data 31 marzo 2022, la Relazione di revisione redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014 per il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021. Per quanto riguarda il giudizio e la dichiarazione si rinvia alla Relazione emessa dalla Società di Revisione.

In particolare, si evidenzia che nella Relazione di revisione sul Bilancio la Società di Revisione ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il Bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D. Lgs. n. 38/2005;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio di NEXT Re SIIQ al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Il Revisore, nelle proprie relazioni non ha evidenziato rilievi o richiami d'informativa.

Nella relazione del Revisore, emessa ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e a cui si rinvia, sono riportati gli aspetti chiave della revisione legale e le relative procedure di revisione applicate. I sopra enunciati

aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare a operare come un'entità in funzionamento, né segnalazioni su eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

In merito agli eventi successivi alla data di bilancio la Società nella Relazione sulla gestione ha precisato che non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

Indipendenza della società di revisione. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione o a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e relativi costi.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conferma annuale dell'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento (UE) n. 537/2014 ed ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, che conferma il rispetto dei principi di etica di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non riscontrando situazioni che possano compromettere l'indipendenza della società di revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2021 fino alla data di emissione della dichiarazione (31 marzo 2022).

Nell'allegato 2 alle note del bilancio di esercizio della Società, sono indicati i corrispettivi della Società di revisione e riportato il prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla EY S.p.A.

Tenuto conto:

- della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla EY S.p.A. ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014 e della relazione di trasparenza prodotta dalla stessa e pubblicata sul proprio sito internet ai sensi dell'art.13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da NEXT Re SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

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

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

Nel corso del 2021 non sono pervenute denunce di cui all'articolo 2408 codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2021 sono stati rilasciati:

- n. 16 pareri di cui n. 6 dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e n. 10 dal Comitato Operazioni con Parti Correlate;
- n. 2 relazioni semestrali della Funzione di Internal Audit, in data 14 settembre 2021 dal Dott. De Bellis e in data 15 marzo 2022 dal Dott. Dinarelli.

Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 10 riunioni del Consiglio di Amministrazione,
- a n. 11 Comitati Endoconsiliari;
- a n. 2 Assemblee dei Soci.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 9.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il collegio ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

La Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2021 risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza – assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette – e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società. Inoltre ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società, nonché all'attività svolta.

L'attuale Consiglio di Amministrazione della Società è composto da 9 (nove) membri, di cui 5 (cinque) indipendenti, in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023. La nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio 2020 del 26 aprile 2021 nel rispetto dell'art. 16 dello Statuto sociale. In particolare, l'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato quali membri di tale organo, dott. Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, dott. Stefano Cervone, dott. Giuseppe Colombo, dott. Giovanni Naccarato, dott.ssa Maria Spilabotte, dott.ssa Camilla Giugni, dott.ssa Eleonora Linda Lecchi.

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

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

Il Consiglio di Amministrazione, così integrato, si è riunito in data 26 novembre 2021 ed ha valutato la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* del TUF e al D.M. 30 marzo 2000 n. 162 e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance* e dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai suddetti nuovi consiglieri.

Con riferimento al sistema di controllo interno e gestione dei rischi ("SCIGR"), il Collegio Sindacale richiama le informazioni fornite nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sul SCIGR e la Relazione sui fattori di rischio aziendali redatta dall'amministratore incaricato del SCIGR, Avv. Giancarlo Cremonesi, il 28 febbraio 2022.

Inoltre, si evidenzia che l'Organo amministrativo ha posto in essere diversi presidi organizzativi utili anche in termini di rafforzamento del sistema di controllo interno.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale ha fatto atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettica pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 2021 e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

In sintesi, alla luce dell'attività complessivamente svolta dal Collegio Sindacale, considerati:

- la struttura organizzativa;
- il complesso di procedure esistenti;
- gli esiti delle attività di verifica e valutazione pervenuti al Collegio Sindacale dalla funzione *Internal audit* e dalla Società di Revisione;
- la relazione sui fattori di rischio stilata dall'amministratore incaricato del SCIGR ai sensi dell'articolo 5 comma 1) lettera a) delle Linee di indirizzo del SCIGR di NEXT Re S.p.A.
- gli elementi informativi assunti nella partecipazione del Collegio Sindacale al consiglio d'amministrazione ed ai comitati endoconsiliari;
- lo scambio di informazioni con il Revisore Legale e l'Organismo di Vigilanza 231/2001.

Il Collegio Sindacale non ha rilevato situazioni o elementi critici che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'affidabilità di questo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo-contabile della Società nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: i) la raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, dalla Società di revisione legale e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; ii) la partecipazione ai lavori del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari; iii) l'esame degli esiti delle attività svolte dalla funzione Internal Audit.

Il Collegio ha inoltre preso atto delle Attestazioni, datate 15 marzo 2022, sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento

Consob 14 maggio 1999, n. 11971, con le quali l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano:

- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

L'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, secondo comma, TUIF, che appaiono adeguate; analizzato l'idoneità dell'organizzazione aziendale e delle procedure adottate a far pervenire regolarmente alla Società i dati economici, patrimoniali e finanziari delle società controllate.

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

La Società di Revisione, periodicamente incontrata dallo scrivente Collegio, in ossequio al disposto dell'art. 150, comma 3, del D. Lgs. 58/1998 (TUF) al fine dello scambio di reciproche informazioni, non ha evidenziato atti o fatti ritenuti censurabili e/o irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

La Società di revisione ha rilasciato, in data 31 marzo 2022, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui sono parte integrante la Conferma annuale di Indipendenza. Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al management aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare

come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio d'esercizio, ovvero

- la valutazione degli investimenti immobiliari, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico. Le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari sono state effettuate dagli amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente. Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 della Società la società di revisione ha svolto le seguenti principali attività: i. l'analisi e la comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; ii. l'analisi del processo di selezione e l'utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; iii. la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; iv. l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi; v. l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società. La società di revisione si è anche avvalsa dell'ausilio di propri esperti in tecniche di valutazione immobiliari e ha, inoltre, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Adesione della società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale "sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi", il Collegio Sindacale segnala che:

- NEXT Re aderisce al Codice di Autodisciplina; il Collegio ha monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole di governo societario da esso previste e al riguardo la Relazione di Corporate Governance contiene le informazioni sugli assetti proprietari, sull'adesione ai codici di comportamento e sull'osservanza degli impegni conseguenti, evidenziando le scelte che la Società ha effettuato nell'applicazione dei principi di autodisciplina;

- in ossequio a quanto previsto dal punto 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale ha monitorato, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei Consiglieri, nonché la loro conformità alle disposizioni contenute al punto 3.C.1 dello stesso. I requisiti sopra esposti sono stati ritenuti sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2021 in capo ai consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte e ritenuti altresì sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2021 con riferimento ai neominati consiglieri Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria all'Amministratore Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di indipendenza, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall' art. 16 Reg. Mercati.
- in relazione alla valutazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Codice di Autodisciplina, ha verificato la sussistenza per tutti i Sindaci dei requisiti di indipendenza, dando comunicazione dell'esito della verifica al Consiglio di Amministrazione, che ne ha dato notizia nella relazione di Corporate Governance.

Il Collegio ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera c-bis del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina adottato dal Consiglio di Amministrazione. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Autodisciplina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle n. 9 riunioni di propria competenza, ha assicurato la propria presenza alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, oltre che alle assemblee dei soci, per un totale complessivo di n. 23 (ventitre) riunioni, di cui dieci del Consiglio d'Amministrazione, undici dei Comitati endoconsiliari e due assemblee dei soci.

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha verificato i contenuti della Relazione sul governo societario redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 15 marzo 2022; il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha inoltre verificato i contenuti della Relazione sulla Remunerazione predisposta dagli Amministratori. In merito alla sezione I della citata relazione, oggetto di espressa approvazione dell'Assemblea dei soci, la stessa risulta redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato nel corso dell'esercizio 2021 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

L'accertamento è stato condotto in base alla Relazione sugli esiti dell'autovalutazione del consiglio di amministrazione e dei comitati di NEXT Re SIIQ S.p.A. redatta in esito al processo di autovalutazione sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e del suo Comitato Indipendenti relativo all'esercizio 2021, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo I.C.1 g) del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate recepito dalla Società con la Delibera Quadro del 15 aprile 2016.

Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza dei propri componenti, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei relativi requisiti, contemplati tanto dal Testo Unico della Finanza quanto dal Codice di Autodisciplina.

Ai sensi del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale a stato altresì sentito nel corso dell'esercizio 2021, anche per tramite del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari, in merito alle seguenti attività:

- nomina del responsabile dell'Internal Audit e determinazione del compenso;
- valutazione dei risultati esposti dal Revisore legale nella lettera di suggerimenti e relazione sulle questioni fondamentali al bilancio.

Si segnala che nel 2021 sono state avviate le attività di adeguamento al nuovo *Codice di Corporate Governance* approvato in data 30 gennaio 2020.

Attività di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali ed osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art. 150. Comma 2. del D. Lgs. 58/1998

In accordo con quanto previsto dall' Art. 19 del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale, in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ha svolto la prescritta attività di vigilanza sull'operatività della Società di Revisione EY S.p.A. (la "Società di Revisione" o "EY"), mantenendo con i suoi esponenti periodici incontri e scambi di dati ed informazioni in merito all'attività svolta, anche ai sensi dell'art. 150 TUIF. Nel corso di tali incontri non sono stati portati all'attenzione del Collegio Sindacale fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

Il Collegio ha inoltre ricevuto le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati per la revisione legale del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall' art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti.

EY ha emesso, in data 31 marzo 2022, la propria relazione di revisione sul bilancio di esercizio e trasmesso senza osservazioni la "Relazione Aggiuntiva" di cui all' Art. 11 del Regolamento UE 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.

EY ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge dichiarando che sono coerenti con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio Sindacale ha ricevuto dalla società di revisione, in data 31 marzo 2022, la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a) del Reg. UE 537/2014 e ha analizzato i rischi relativi all'indipendenza della società di revisione e le misure da essa adottate per limitarne il verificarsi, tenendo anche in considerazione gli incarichi per servizi non-audit precedentemente descritti. Nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di Revisione legale ha rilasciato, in data 31 marzo 2022, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui è parte integrante la conferma annuale di Indipendenza.

Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al *management* aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio individuale dell'esercizio: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari.

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

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

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

Processo di autovalutazione dell'organo di controllo

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 26 aprile 2021, in occasione della nomina, la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia particolari criticità o aree di miglioramento operativi e comportamentali.

Gli esiti dell'autovalutazione condotta sono trasmessi al Consiglio di Amministrazione che li rende noti nell'ambito della Relazione sul Governo Societario.

Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

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

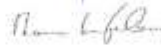
Sulla base della attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dalla Società di Revisione, preso atto delle attestazioni rilasciate congiuntamente dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021.

Il Collegio Sindacale

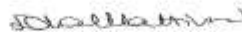
Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)



Dott. Domenico Livio Trombone (Sindaco Effettivo)



Dott. ssa Sara Mattiussi (Sindaco Effettivo)



Roma, 1° aprile 2022

Valutazioni degli esperti indipendenti



Spett.le:
Next Re SIIQ S.p.A.
Via Zara n. 28
00189 – Roma

Alla C.A. Ing. Claudio Carserà

Roma, 31 Gennaio 2022

Egregi signori, in conformità all'incarico da Voi conferito, RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE (di seguito in breve "B.U. AxIA.RE".) ha effettuato i servizi di consulenza relativi ai beni in oggetto, al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 31 Dicembre 2021.

La valutazione effettuata da B.U AxIA.RE, eseguita secondo le specifiche operative definite da RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) che inglobano gli IVS (International Valuation Standards), sarà utilizzata per una verifica patrimoniale a scopi bilancistici.

Distinti saluti,


Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato
RINA Prime Value Services S.p.A.

AxIA.RE è una Business Unit di RINA Prime Value Services S.p.A.
Sede legale: Via Lentasio, 7 - 20122 Milano
REA MI-2100185 Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi
P.I./CF - 09587170961 - Cap. Soc. € 250.000,00 i.v.
Info@axia.re.it - www.axia.re.it - +39 02 35 66 26 96





RELAZIONE DI STIMA al 31/12/2021
Portafoglio Immobiliare - Next Re SIIQ S.p.A.



RELAZIONE DI STIMA

*Determinazione del Valore di Mercato al 31/12/2021
dei beni immobili detenuti da Next Re SIIQ S.p.A.*



Indice

EXECUTIVE SUMMARY 3

RELAZIONE DI STIMA 5

Destinatari e Scopo della Valutazione 6

Conformità agli Standard Valutativi 6

Definizioni 7

Dati e Materiale Utilizzato 8

Assunzioni e Limitazioni 10

Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19 11

Assunzioni speciali 12

Criteri di valutazione 14

Market Value 15

Team di progetto 16

Riservatezza dei dati 17

ALLEGATI 18

 Allegato 1 - Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie

 Allegato 2 - Andamento del Mercato Immobiliare

 Allegato 2a - Andamento del Mercato Immobiliare Alberghiero

 Allegato 3A - Scheda Asset, Milano via Spadari 2 A

 Allegato 3B - Scheda Asset, Milano via Spadari 2 B

 Allegato 3C - Scheda Asset, Milano corso San Gottardo 29/31

 Allegato 3D - Scheda Asset, Milano via Cuneo 2

 Allegato 3E - Scheda Asset, Roma via Zara 22/32

 Allegato 3F - Scheda Asset, Roma via Vinicio Cortese 147

 Allegato 3G - Scheda Asset, Bari viale Saverio Dioguardi 1

 Allegato 3H - Scheda Asset, Verona via Unità d'Italia 346

 Allegato 4 - Incarico





EXECUTIVE SUMMARY



EXECUTIVE SUMMARY

Perimetro di Valutazione

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sette immobili ubicati in:

1. Via Spadari 2, Milano (Porzione A e B)
2. Corso San Gottardo 29/31, Milano
3. Via Cuneo 2, Milano
4. Via Zara 22/32, Roma
5. Via Vinicio Cortese 147, Roma
6. Viale Saverio Dioguardi 1, Bari
7. Via Unità d'Italia 346, Verona

Destinazione d'Uso Prevalente

Le destinazioni d'uso principali sono terziario e retail.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo finanziario reddituale (DCF – Discounted Cash Flow)

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data **31 Gennaio 2022**

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del **31 Dicembre 2021**

Market Value (MV)

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione di stima, si ritiene congruo stimare il valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare oggetto di valutazione, complessivamente pari a:

€ 140.250.000,00

(Euro Centoquarantamilioniduecentocinquantamila/00)



RELAZIONE DI STIMA al 31/12/2021
Portafoglio Immobiliare - Next Re SIQ S.p.A.



RELAZIONE DI STIMA

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE (di seguito in breve "B.U. AxIA.RE"), in conformità all'incarico di Esperto indipendente da Voi conferito, ha effettuato la valutazione dei beni immobili detenuti da Next Re SIIQ S.p.A. (di seguito in breve il "Cliente"), al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30/06/2021.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- Compravendita di ciascun immobile in blocco (asset by asset), nella situazione locativa indicataci dal Cliente.

Conformità agli Standard Valutativi

Le valutazioni sono state redatte in conformità con gli standard professionali di valutazione RICS, pubblicati dalla Royal Institution of Chartered Surveyors, comprensivi degli standard internazionali dell'International Valuation Standard Council (IVSC).



Definizioni

Si richiamano di seguito le definizioni utilizzate nella predisposizione della presente relazione di stima:

- **Valutazione:** un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- **Immobile:** bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **Valore di Mercato:** 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 (RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, Giugno 2017).
- **Superficie lorda** (espressa in mq) è misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.
- **Superficie commerciale** (espressa in mq) indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavei e dei vani scala/ascensori.

Dati e Materiale Utilizzato

La valutazione immobiliare è stata predisposta sulla base delle seguenti informazioni:

1. Dati e documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla proprietà:

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE sono state predisposte sulla base della documentazione tecnica fornita dal Cliente, senza effettuare alcuna ulteriore verifica.

Riportiamo di seguito la sintesi della documentazione ricevuta dal Cliente:

- Planimetrie;
- Consistenze edilizie;
- Informazioni catastali;
- Rent roll con dettaglio di eventuali rinnovi e/o disdette;
- Contratti di locazione;
- Importo annuale IMU - TASI;
- Spese Assicurazione globale fabbricati;
- CAPEX previsionali;
- SAL cantieri (fisico e/o finanziario).

2. Sopralluoghi dei beni immobiliari effettuati da personale tecnico di RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale dell'immobile;
- caratteristiche intrinseche e classe di appartenenza dell'edificio;
- stato manutentivo.

Si riporta di seguito la tipologia di analisi effettuata in ragione degli accordi intercorsi con il Cliente:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Data ultimo sopralluogo	Tipologia analisi al 31.12.2021
01	MI	Milano	Via Spadari 2	Giugno 2021	DESK
02	MI	Milano	Corso San Gattardo 29/31	Giugno 2021	DESK
03	MI	Milano	Via Cuneo 2	Dic. 2021	FULL
04	RM	Roma	Via Zara 22/32	Dic. 2021	FULL
05	RM	Roma	Via Cortese 147	Dic. 2021	FULL
06	BA	Bari	Viale Saverio Dioguardi 1	Dic. 2021	FULL
07	BA	Verona	Via Unità d'Italia 346	Giugno 2021	DESK

3. **Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al singolo bene immobile (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, canoni di locazione, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).
4. **Elaborazioni tecnico-finanziarie in applicazione del metodo di stima ritenuto il più idoneo** per l'elaborazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto.

Assunzioni e Limitazioni

Le valutazioni effettuate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE sono state predisposte in ragione delle assunzioni e limitazioni di seguito riportate:

- Gli immobili sono stati valutati in ragione della situazione di fatto, di diritto e locativa definita dal Cliente alla data della presente valutazione;
- La valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alle legislazioni vigenti (regolarità edilizia, sicurezza e prevenzione incendi), fatto salvo nei casi espressamente indicati dal Cliente;
- È stato assunto che il massimo e migliore utilizzo corrisponda all'utilizzo attuale degli asset senza ulteriori analisi circa l'highest & best use;
- Le analisi urbanistiche, qualora previste, sono compiutamente riportate all'interno dell'allegato descrittivo delle schede di valutazione;
- Le indicazioni derivanti dalle indagini di mercato effettuate sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciononostante, non possiamo escludere che esistano alcuni segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, anche se in maniera minore, i riferimenti del mercato immobiliare analizzato;
- Le superfici alle quali applicare i valori unitari (€/mq), ovvero canoni unitari (€/mq/anno), sono state ricavate dai dati forniti dal Cliente. Per il computo del valore dell'intero patrimonio immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE ha definito una superficie "commerciale ponderata" mediante opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento di comune utilizzo nel mercato immobiliare di riferimento;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dal Cliente e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e



- ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state effettuate verifiche della struttura degli immobili;
 - Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella Relazione di Stima e relativi allegati;
 - Non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato i diritti di Proprietà e di sfruttamento del gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
 - Non sono state ricercate e verificate da RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE eventuali problematiche ambientali;
 - Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

Assunzioni e Limitazioni connesse con il COVID-19

- L'epidemia causata dal nuovo Coronavirus (COVID-19), dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità una "pandemia globale" in data 11 marzo 2020, ha avuto e continua ad avere notevoli ripercussioni sulla vita quotidiana e sull'economia globale, ivi inclusi alcuni mercati immobiliari che hanno registrato cali delle compravendite e dei livelli di liquidità. Numerosi paesi hanno imposto restrizioni ai viaggi e agli spostamenti e altre limitazioni operative, le quali hanno assunto, in alcuni casi, la forma di lockdown di vario tipo intesi a contrastare le successive ondate di COVID-19. In questo quadro, sebbene l'adozione di tali nuove restrizioni possa riflettere una nuova fase della crisi sanitaria, esse non hanno più la portata del tutto senza precedenti dell'ondata iniziale.
- La pandemia e le misure adottate per contrastare la diffusione del COVID-19 continuano ad incidere significativamente sull'economia e sui mercati immobiliari globali. Tuttavia, alla data della presente valutazione l'andamento dei mercati immobiliari si può ritenere generalmente analizzabile, con un ritorno dei volumi delle transazioni e di altri parametri finanziari a livelli tali da permettere una stima adeguata dei valori di mercato su cui basare la presente stima del Valore di Mercato. Pertanto, e onde

evitare qualsiasi dubbio, la presente valutazione non è soggetta a un'effettiva "incertezza valutativa rilevante", come definita negli Standard Tecnici e di Performance di Valutazione relativi a rapporti di valutazione (VPS 3) e nelle Linee Guida Applicative di Valutazione (VPGA 10) del "Red Book", ed. globale redatto dalla RICS.

- Onde evitare qualsiasi dubbio, la presente nota illustrativa è intesa a garantire trasparenza e fornire maggiori chiarimenti circa le condizioni di mercato che sottendono l'elaborazione della presente valutazione. In vista di una rapida trasformazione potenziale delle condizioni di mercato in reazione a una futura evoluzione della pandemia da COVID-19 o al suo eventuale contenimento, si evidenzia l'importanza della data di valutazione.

Assunzioni speciali

- Non sono stati adottati assunti speciali in sede di determinazione del Valore di Mercato in riferimento alla pandemia da Covid-19.



Composizione del Portafoglio Immobiliare

Il portafoglio immobiliare oggetto della presente valutazione è composto da sette immobili a destinazione d'uso prevalentemente terziario e retail ubicati a Roma, Milano, Bari e Verona.

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Sup. lorda (m ²)
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	3.895
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	4.928
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	6.395
4	RM	Roma	Via Zara 22/31	Office	5.058
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	4.580
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	19.118
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	11.552

Criteri di valutazione

RINA Prime Value Services S.p.A., business unit AxIA.RE ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri di valutazione definiti nell'allegato "Metodologie Estimative e Variabili Finanziarie" oltre alle considerazioni valutative di dettaglio riportate nelle "Schede Descrittive dei Singoli Asset".

Si riporta di seguito l'indicazione sintetica del criterio di valutazione adottato per ogni singolo immobile che compone il portafoglio immobiliare in oggetto:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Uso prevalente	Metodo valutativo
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	DCF
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	DCF
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	DCF
4	RM	Roma	Via Zara 22	Office	DCF
5	RM	Roma	Via Cortese	Office	DCF
6	BA	Bari	Via Dioguardi	Office	DCF
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	DCF



RELAZIONE DI STIMA al 31/12/2021
Portafoglio Immobiliare - Next Re SIIQ S.p.A.



Market Value

Sulla base delle analisi svolte e delle assunzioni espresse nella presente relazione, si ritiene congruo stimare il valore di mercato relativo alla piena proprietà dei beni immobili di cui è composto il Portafoglio Immobiliare alla data del **31 Dicembre 2021**, come segue:

ID	Provincia	Comune	Indirizzo	Usa prevalente	Sup. commerciale (m ²)	Valore di Mercato (Euro)
1	MI	Milano	Via Spadari 2	Retail	2.823	57.900.000
2	MI	Milano	Corso S.Gottardo 29/31	Retail	2.620	15.600.000
3	MI	Milano	Via Cuneo 2	Retail	3.327	25.550.000
4	RM	Roma	Via Zara 22/32	Office	3.069	14.900.000
5	RM	Roma	Via Cortese 147	Office	2.496	5.150.000
6	BA	Bari	Via Dioguardi 1	Office	10.485	15.050.000
7	VE	Verona	Via Unità d'Italia 346	Hotel	4.715	6.100.000
TOTALE						140.250.000

Il Valore di Mercato indicato è dato dalla sommatoria delle proprietà individuali di cui si compone il Portafoglio Immobiliare. Nell'ambito della valutazione non è stato considerato alcuno sconto / premio derivante dalla commercializzazione in blocco delle proprietà valutate, qualora non specificatamente indicato nelle singole "Schede Asset".

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla lettura delle singole "Schede Asset" che formano parte integrante della presente relazione di stima.

Team di progetto

La presente relazione di stima è stata elaborata da:

- Arch. Piercarlo Rolando, MRICS Registered Valuer
Amministratore Delegato e persona fisica deputata nel concreto allo
svolgimento dell'incarico conferito a RINA Prime Value Services S.p.A.

- Arch. Daniela di Perna
Director B.U. AxIA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Dott. Raffaele Sannino
Manager B.U. AxIA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Dott. Daniele Storri
Analyst B.U. AxIA.RE - RINA Prime Value Services S.p.A.

- Ufficio Studi Gabetti S.p.A.
Research and Market Analysis

Riservatezza dei dati

La presente relazione è stata predisposta esclusivamente a favore del Cliente ed in funzione dello scopo dell'incarico eseguito.

Si declinano pertanto responsabilità nei confronti di terzi.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmettibili a terzi previo consenso scritto di RINA Prime Value Services S.p.A., fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.



Piercarlo Rolando
Amministratore Delegato

Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Cuneo
al Numero 437

ALLEGATI



RINA Prime Value Services S.p.A. - Business Unit Axia.RE
Sede legale: Via Lombato, 7 - 20122 Milano
REA MI-2103165 Registro delle imprese di Milano Monza Brianza Lodi
P.I./CF - 09587170961 - Cap. Soc. € 250.000,00 I.v.
info@axiare.it - www.axiare.it - +39 02 36 68 28 96