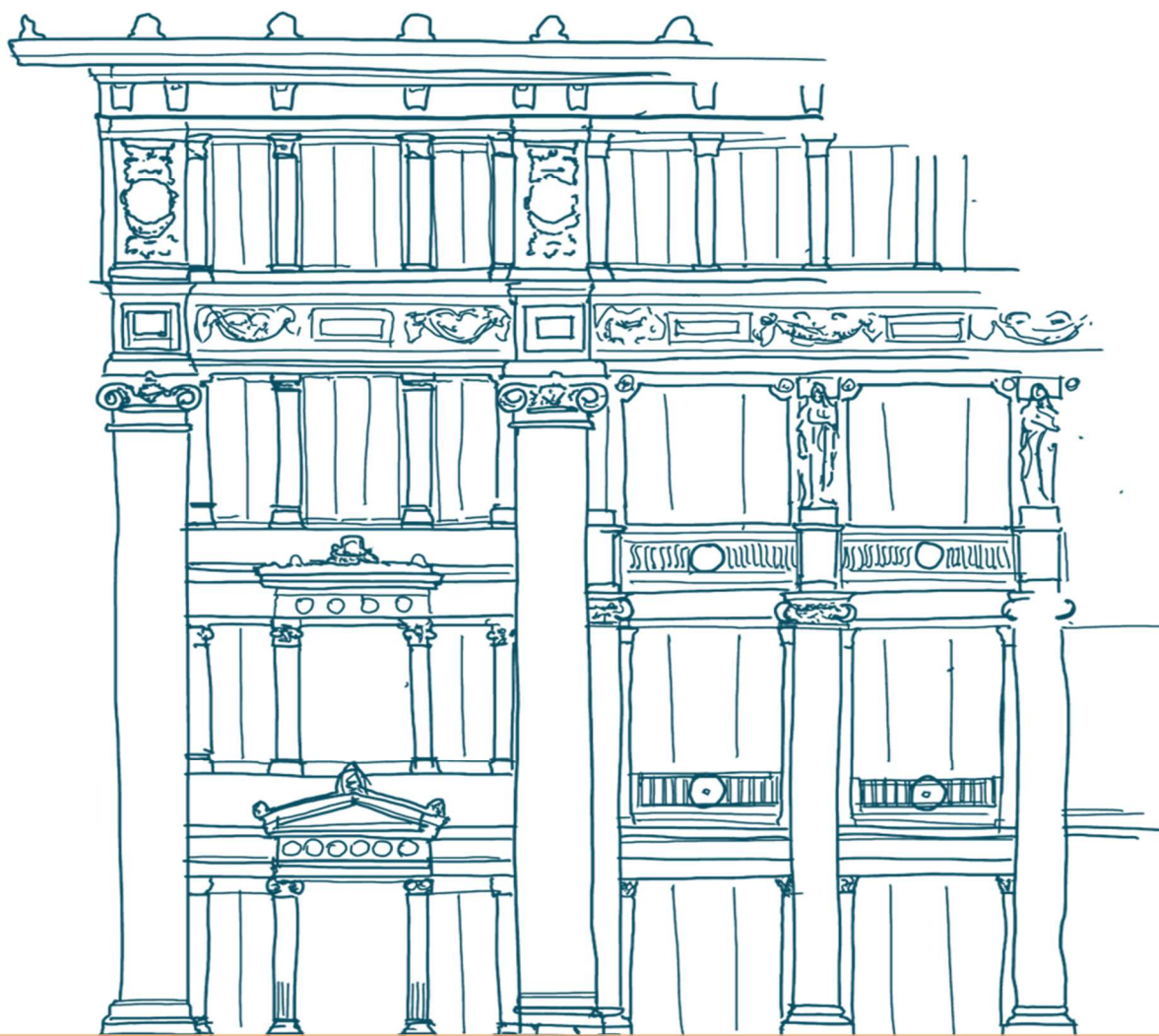




NEXT Re



**Relazione
Finanziaria
Semestrale
abbreviata**

2023

| | |
|--|----|
| 1. PROFILO SOCIETARIO..... | 3 |
| Informazioni e struttura societaria | 3 |
| Struttura del Gruppo | 3 |
| Cariche sociali | 4 |
| Consiglio di Amministrazione | 4 |
| Collegio Sindacale | 4 |
| Il dirigente Preposto ex art. 154-bis co 2 TUF | 4 |
| Società di Revisione | 4 |
| Assetto Azionario al 30 giugno 2023 | 5 |
| 2. RELAZIONE SULLA GESTIONE..... | 6 |
| Principali dati economici e patrimoniali | 6 |
| Eventi di Rilievo del semestre | 8 |
| Eventi successivi al 30 giugno 2023 | 11 |
| Andamento del titolo | 12 |
| Il contesto economico e il mercato immobiliare | 14 |
| Il portafoglio immobiliare | 16 |
| Analisi andamento patrimoniale | 25 |
| Operazioni con parti correlate | 26 |
| Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ | 29 |
| La gestione dei rischi | 32 |
| Modello organizzativo & Codice Etico | 37 |
| Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale | 37 |
| Altre informazioni sulla gestione | 37 |
| Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 | 40 |
| Evoluzione prevedibile della gestione | 40 |
| Indicatori di Performance EPRA | 41 |
| 3. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO CONSOLIDATO DEL GRUPPO NEXT RE SIIQ S.P.A. | 50 |
| Prospetti contabili consolidati | 50 |
| Prospetto della Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata | 51 |
| Prospetto consolidato Utile/Perdita del periodo | 52 |
| Prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo | 53 |

| | |
|--|----|
| <i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato</i> | 54 |
| <i>Rendiconto finanziario consolidato</i> | 55 |
| <i>Utile (perdita) per azione consolidato</i> | 56 |
| <i>Note esplicative</i> | 57 |
| <i>Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato consolidato</i> | 81 |
| <i>Allegati</i> | 82 |
| <i>Relazione della società di revisione</i> | 83 |
| <i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i> | 85 |

1. PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societaria

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

La Società gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale.

Struttura del Gruppo

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

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

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

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

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

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

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

Collegio Sindacale

La composizione del Collegio Sindacale risulta la seguente:

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

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

Francesca Rossi

Società di Revisione

EY S.p.A.

Assetto Azionario al 30 giugno 2023

| Azionista | Percentuale % sul capitale |
|---|-----------------------------------|
| CPI Property Group S.A. | 79,79% |
| Dea Capital Partecipazioni S.p.A. | 4,99% |
| Associazione Nazionale di Previdenza ed Assistenza a Favore dei Ragionieri e Periti Commerciali | 2,76% |
| Altri azionisti | 12,29% |
| Azioni proprie | 0,17% |
| <hr/> | |
| | TOT. 100,00% |

2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali indicatori consolidati al 30 giugno 2023 confrontati con il 30 giugno 2022 e con il 31 dicembre 2022.

| PERFORMANCE | | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|-------------------------------------|----------------------|------------|------------|
| Ricavi da locazione | <i>Euro/milioni</i> | 3,09 | 2,91 |
| Net operating income (NOI) | <i>Euro/milioni</i> | 2,35 | 1,91 |
| Fund from operation (FFO) | <i>Euro/milioni</i> | (2,6) | (1,6) |
| EBITDA | <i>Euro/milioni</i> | (1,9) | (0,5) |
| EBIT (Risultato operativo) | <i>Euro/milioni</i> | (5,1) | 0,95 |
| Utile/(Perdita) del periodo | <i>Euro/milioni</i> | (6,1) | 0,16 |
| ASSET | | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
| Totale attivo | <i>Euro/milioni</i> | 143,6 | 157,2 |
| Investimenti Immobiliari | <i>Euro/milioni</i> | 133,6 | 135,9 |
| Superficie lorda | <i>m²</i> | 43.879 | 43.879 |
| Occupancy | <i>%</i> | 100% | 98% |
| WALT | <i>anni</i> | 3,5 | 3,8 |
| Asset in portafoglio | <i>No.</i> | 6 | 6 |
| INDEBITAMENTO | | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
| Patrimonio netto consolidato | <i>Euro/milioni</i> | 79,8 | 85,9 |
| EPRA NRV | <i>Euro/milioni</i> | 79,8 | 85,9 |
| Totale indebitamento finanziario | <i>Euro/milioni</i> | 58,3 | 53,2 |
| Net loan to value (NET LTV) | <i>%</i> | 44% | 39% |
| EPRA LTV | <i>%</i> | 43% | 40% |
| Loan to value (LTV) del portafoglio | <i>%</i> | 41% | 44% |

Si riportano di seguito i principali risultati del primo semestre 2023:

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

Il **Risultato netto consolidato** pari a -6,1 milioni di Euro recepisce gli impatti rivenienti dai principali eventi occorsi nel semestre. Al 30 giugno 2023 si registrano, oltre gli effetti economici, pari a circa 2,2 milioni di Euro, degli accordi transattivi con il *top management*, deliberati dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione anticipata dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato, anche un diverso bilanciamento dei costi della struttura

di *governance* e manageriale attuato con l'obiettivo di snellimento e razionalizzazione economico-finanziaria. Al risultato negativo del semestre concorre, inoltre, la variazione netta del *fair value* degli asset in portafoglio negativa per complessivi 3 milioni di Euro in seguito all'adeguamento dei valori degli asset come stimati dall'esperto indipendente.

L'**EBITDA** che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, recepisce, oltre ai costi derivanti dai suddetti accordi transattivi per circa 2,2 milioni di Euro, minori costi inerenti il patrimonio immobiliare per circa 0,2 milioni di Euro e costi per *asset advisory fee* verso Dea Capital Real Estate SGR pari a circa 0,4 milioni di Euro.

Il **Totale Indebitamento finanziario** subisce un incremento pari a 5,1 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile: i) alla riduzione dei debiti finanziari a seguito dei rimborsi anticipati di due finanziamenti per complessivi 6,3 milioni di Euro che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità e ii) all'incremento, per la rilevazione degli interessi maturati nel semestre per 0,7 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai *Credit facility agreement* erogati dalla controllante CPI Property Group S.A. (di seguito anche "**CPI PG**") per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026. Le Disponibilità liquide si riducono sensibilmente, oltre che per le uscite finanziarie sopra descritte, anche per gli effetti connessi agli accordi transattivi sottoscritti sopra menzionati.

Il **Net Loan to Value** è pari al 44% e si incrementa a fronte degli effetti sopra indicati in relazione al Totale indebitamento finanziario.

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

Indicatori alternativi di performance

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

Net operating income (NOI): indica la redditività del portafoglio immobiliare e corrisponde alla voce Ricavi netti da locazione del Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

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

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

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

Loan to value: Rapporto tra il valore nominale del debito residuo relativo ai finanziamenti stipulati per gli asset in portafoglio e il valore di mercato di tutti gli asset in portafoglio (Investimenti immobiliari, valutati al *fair value*, e valore di mercato della porzione dell'asset di Roma, via Zara iscritto alla voce Altre immobilizzazioni materiali). L'indicatore misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

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

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

WALT: indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 30 giugno 2023. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

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

Eventi di Rilievo del semestre

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo del primo semestre 2023.

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

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

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

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

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

- stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società;

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

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

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

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

In pari data, a seguire, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto altresì delle contestuali dimissioni dei Consiglieri Giuseppe Colombo, Luca Nicodemi (Amministratore indipendente e Presidente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione), Giovanni Naccarato (Amministratore esecutivo e CFO della Società) e Camilla Giugni (Amministratore indipendente e componente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione) dalle rispettive cariche (dimissioni efficaci dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022), ritenute opportune, anche tenuto conto del piano di razionalizzazione dei

costi aziendali in corso di attuazione, al fine di rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla nuova composizione del Consiglio di Amministrazione.

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

In data **27 marzo 2023** la Società ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 16 maggio 2023 alle ore 16:00 ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 maggio 2023, stessi luogo ed ora, per deliberare in merito a: (i) l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022; (ii) il voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF; (iii) la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri, della durata della carica e del compenso; (iv) il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile nonché dell'art. 132 del TUF, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato.

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

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

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

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

- approvato all'unanimità il Bilancio d'esercizio 2022, nella versione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e pubblicata in data 20 aprile 2023 sul sito internet della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info;
- espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/1998;
- nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione, determinando in sette il numero dei componenti e fissando la durata del Consiglio di Amministrazione in tre esercizi, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, nelle persone di:
 - 1) Mirko Bertaccini, in qualità di Presidente;

- 2) Giovanni Naccarato;
- 3) Giuseppe Colombo;
- 4) Camilla Giugni (*);
- 5) Maria Spilabotte (*);
- 6) Luca Matrigiani (*);
- 7) Eleonora Linda Lecchi (*).

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

I Consiglieri sono stati tratti dalla lista presentata dall’Azionista di maggioranza CPI Property Group S.A. che ha conseguito voti favorevoli pari al 92,07% circa del capitale presente e votante, ad eccezione del Consigliere Eleonora Linda Lecchi, tratto dalla lista presentata dall’Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che ha conseguito voti favorevoli pari a circa il 7,92% del capitale presente e votante.

- ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell’art. 2357 ss. del codice civile e dell’art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell’art. 132 del TUF, dell’art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99, previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2022 che autorizzava l’acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato.

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

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

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

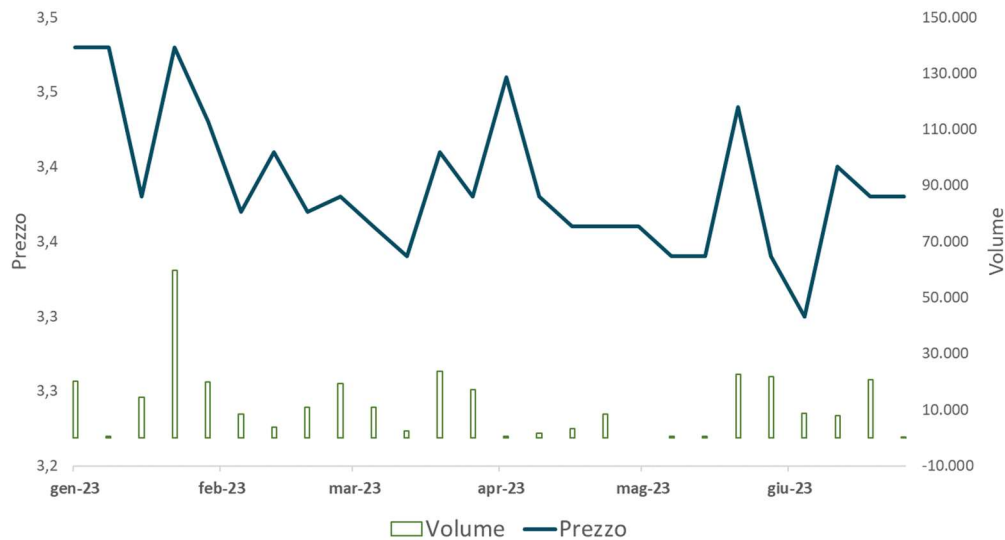
Eventi successivi al 30 giugno 2023

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

Andamento del titolo

NEXT RE è una società quotata su Euronext Milan di Borsa Italiana. Le sue azioni ordinarie ammesse alla negoziazione sono identificate con il Codice ISIN IT0005330516 ed il Codice Alfanumerico NR^[1].

Si riporta nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2023 – 30 giugno 2023 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso del primo semestre 2023.



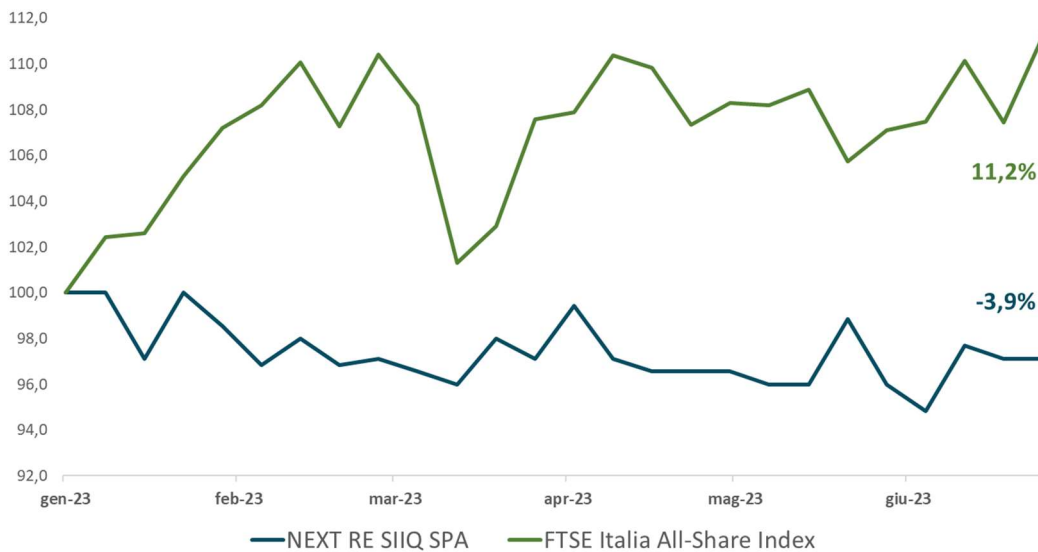
Fonte: Bloomberg

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

Nel corso del primo semestre del 2023 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 308 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di circa Euro 1.050 mila, corrispondente a un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,41 per azione. I volumi medi settimanali sono stati pari a circa n. 11.843 azioni, con un massimo di n. 59.684 azioni scambiate nella settimana tra il 23 e il 27 gennaio del 2023.

Si riporta nel grafico sottostante l'andamento del titolo NEXT RE e dell'indice FTSE Italia All-Share (base 100), nel periodo 2 gennaio 2023 – 30 giugno 2023.

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



Fonte: Bloomberg

Nel corso del primo semestre del 2023 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-3,9%) rispetto all'andamento positivo dell'indice FTSE Italia All-Share (11,2%).

Riportiamo di seguito i dati registrati dal titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2023 – 30 giugno 2023 (estremi inclusi).

| | | Data |
|---|------------|-------------|
| Prezzo ufficiale massimo (Eu) | 3,50 | 19/06/2023 |
| Prezzo ufficiale minimo (Eu) | 3,28 | 20/03/2023 |
| Ultimo prezzo ufficiale (Eu) | 3,38 | 30/06/2023 |
| N. azioni ordinarie quotate ¹ | 10.974.849 | 30/06/2023 |
| Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu) | 37.094.990 | 30/06/2023 |
| Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ² (%) | 30,18% | 30/06/2023 |

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

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

Il contesto economico e il mercato immobiliare

Quadro macroeconomico e mercato immobiliare (Fonte: Banca di Italia)

A oltre un anno dall'invasione dell'Ucraina, l'economia globale continua a risentire di un'elevata incertezza, che incide sulla volatilità dei prezzi delle materie prime e frena l'attività produttiva e il commercio internazionale. L'orientamento delle politiche monetarie, volto a contrastare l'inflazione ancora sostenuta, rimane restrittivo. Nei primi mesi di quest'anno gli indicatori disponibili segnalano un ritmo di crescita contenuta negli Stati Uniti e nel Regno Unito, mentre in Cina l'attività prende nuovo slancio dopo l'abbandono della Zero-Covid policy. Per il 2023 le istituzioni internazionali prefigurano un rallentamento della crescita mondiale, seppure meno intenso rispetto alle previsioni formulate lo scorso autunno. L'incertezza sulle prospettive globali è accentuata dalle possibili ripercussioni dei recenti episodi di dissesto bancario. Alla fine del 2022 si è interrotta la fase di espansione dell'economia italiana, soprattutto a causa della contrazione della spesa delle famiglie. Secondo gli indicatori disponibili, nel primo trimestre dell'anno in corso la dinamica del PIL sarebbe tornata lievemente positiva, beneficiando della discesa dei corsi energetici e dell'allentamento delle strozzature lungo le catene di approvvigionamento. Nel quarto trimestre del 2022 in Italia il PIL ha sostanzialmente ristagnato (- 0,1 per cento rispetto allo 0,4 nel terzo). Dopo aver raggiunto un picco alla fine dello scorso anno, l'inflazione al consumo in Italia ha iniziato a ridursi, riflettendo il marcato calo della componente energetica, mentre è aumentata quella di fondo. Proseguono i segnali di un allentamento delle pressioni inflazionistiche nelle attese delle famiglie e delle imprese. Nel corso del primo trimestre l'inflazione armonizzata al consumo è progressivamente diminuita, all'8,2 per cento in marzo. Il calo ha riflesso l'attenuazione della componente energetica. Su questa ha inciso soprattutto la riduzione dei prezzi di elettricità e gas, a sua volta determinata dalla flessione delle quotazioni all'ingrosso (tornate sui livelli antecedenti l'invasione dell'Ucraina) e dalle misure di sostegno all'economia approvate con la legge di bilancio per il 2023.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

I volumi di investimento del primo trimestre evidenziano una riduzione legata al contesto macroeconomico, dovuta in particolare all'aumento dell'inflazione, dei tassi di interesse e al conseguente clima di incertezza. Nel primo trimestre dell'anno in corso, infatti, prosegue il rallentamento generale degli investimenti, in linea di continuità con quanto osservato nell'ultima parte del 2022: rallentamento che si è concretizzato in una riduzione dei volumi di investimento, pari a Euro 893 milioni, in difetto di grandi transazioni (sopra i Euro 100 milioni) e operazioni di portafoglio. Sia a Roma sia a Milano si osserva una crescita di interesse per i prodotti del comparto «Altro»: in particolare, a Milano una percentuale importante di investimenti è legata al settore Living, mentre a Roma, in via speculare, al settore Healthcare. In termini di rendimenti, a seguito del rialzo rilevato nella seconda metà del 2022, nel primo trimestre 2023 si registra un ulteriore incremento dei rendimenti prime (+25 punti basi per la Logistica e gli Uffici). Si attende una loro stabilizzazione durante l'ultima parte dell'anno in corso. Per quanto riguarda le altre asset class, continua la crisi del settore Retail, mentre la Logistica si conferma, con circa Euro 300 milioni investiti (30% del mercato totale) come Asset class interessante, pur con volumi inferiori a quelli dello stesso periodo del 2022.

Il mercato Direzionale a Roma

Nel corso del 2022 il volume di take up a Roma ha mostrato un leggero aumento rispetto agli anni precedenti (2020 e 2021), grazie anche alla buona performance del primo trimestre e al ritorno di alcune grandi transazioni. Ciò nonostante, il livello di take up è inferiore alla media dei 5 anni ed è ancora lontano dal triennio 2017-2019. In particolare, nel corso dell'anno sono state registrate due transazioni con volumi superiori a 6.000 mq, tra cui 16.000 mq presi da Deloitte in via Veneto. La maggior parte delle transazioni registrate sono ancora di piccole dimensioni, cioè comprese nella fascia 1.000-3.000 mq. Durante il corso del primo trimestre 2023, il volume del take-up a Roma ha registrato un incremento del 75% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Questo risultato è stato raggiunto grazie alla conclusione di un'importante transazione pre-let in zona Eur Torrinio di oltre 45.000 mq. Ad eccezione di questa transazione, i livelli sono rimasti stabili e in linea con i trimestri precedenti. Durante il corso del 2022 l'assorbimento nell'EUR è stato pari a 44.119 mq (31% del livello di take up totale), seguito dal CBD con 35.237 mq (24% del totale assorbito). La periferia, il Centro e il Semicentro, invece, hanno mostrato cifre simili di assorbimento durante l'intero anno con rispettivamente un

assorbimento pari al 16%, 15% e 14% del totale. Nel Q1 2023, invece, l'assorbimento dell'EUR è principalmente dato dalla transazione pre-let che ha portato all'assorbimento di circa 45.000 mq. In termini di offerta, il volume a Roma è rimasto abbastanza stabile negli anni ed ha subito un decremento nel primo trimestre del 2023 a causa della transazione registrata nell'EUR.

Il mercato uffici a Milano

Il take up nel primo semestre del 2023 ha raggiunto livelli di assorbimento pari a 88.087 mq, segnando un calo del -24% rispetto al Q1 2022 e del -7% rispetto alla media dei primi tre trimestri degli ultimi 3 anni.

Nel primo trimestre 2023 si è verificata una parziale riduzione del volume delle transazioni rispetto all'anno precedente, con 4 operazioni di medie dimensioni (tra 1.000 mq e 6.000 mq) e un solo deal che supera i 6.000 mq (il pre-let di un intero edificio uffici di 6.350 mq affittati a Doctolib nel CBD Porta Nuova). Il volume di take up, tuttavia, non considera i contratti di subaffitto, che contano circa 13.000 mq di assorbimento solo nel corso del primo trimestre (+13% sul totale livello di assorbimento); i contratti di sub-locazione sottoscritti nel solo primo trimestre 2023, quasi raggiungono, in termini di superficie, il volume di sub-locazioni registrate nell'intero 2022. Per le aziende sta diventando una pratica sempre più comune quella di rilasciare parte dei loro spazi, spesso affittati di recente con finiture di alta qualità. Il valore di take up più alto è stato registrato nella periferia (41% dell'assorbimento totale), a seguire il CBD duomo e Porta Nuova dove sono stati affittati circa 27.500 mq di uffici (31% del totale), l'hinterland con 13.819 mq assorbiti (16% del take up); mentre, il semicentro e il centro hanno visto rispettivamente affittati 6,588 e 3,800 mq di uffici (7% e 4%).

In termini di offerta, si osserva un incremento rispetto all'anno precedente (+8% rispetto al Q1 2022). Tuttavia, l'offerta di uffici rimane molto bassa, soprattutto nelle aree centrali: nel centro è pari al 7% dello stock totale e nei due CBD (Duomo e Porta Nuova) è pari al 12%. Il tasso di vacancy a Milano durante il 2022 era pari al 7,6%, mentre è incrementato al 7,9% nel primo trimestre 2023. Concentrandoci sugli ultimi cinque trimestri, tuttavia, possiamo osservare come il risultato del primo trimestre 2023 sia stato uno dei più bassi dopo il 6,7% del secondo trimestre 2022. Durante il 2023, il prime rent del CBD Duomo ha raggiunto 680 Euro/mq/anno che rappresenta il valore più alto registrato; lo stesso per il CBD Porta Nuova con 620 Euro/mq/anno. Questi valori sono principalmente dovuti ai nuovi prodotti che stanno arrivando sul mercato.

Il mercato uffici a Bari

Prosegue stabile l'andamento delle compravendite di uffici nel primo semestre del 2022, a riprova di un mercato che ancora beneficia del rimbalzo post pandemia e fino a metà anno non sembra risentire del quadro macroeconomico sfavorevole. Le transazioni di uffici si assestano sui numeri riscontrati nello stesso periodo del 2021, circa 48 (a fronte delle 43 e 111 del primo semestre 2021). I prezzi sono stabili su base semestrale, così come i tempi medi di vendita. Si riducono ulteriormente gli sconti che hanno portato il divario prezzi richiesti/prezzi effettivi a scendere nuovamente di altri 2 punti percentuali, dal 15,5% della rilevazione di maggio scorso al 13,5% di oggi. Sono centro e semicentro le zone che più trainano questa riduzione e maggiormente dimostrano convergenza di aspettative tra proprietari e acquirenti. Per quanto riguarda il mercato locativo, si riscontra una generale stabilità, con i principali indicatori medi rimasti sostanzialmente invariati. Da segnalare per gli uffici il ritorno a un maggior divario nei tempi di locazione tra centro e periferia. Ciò si è riflesso in un leggero aumento nella media cittadina (da 5,5 mesi a 6).

Andamento del settore commerciale a Milano

Durante il primo semestre 2022, l'attività transattiva di negozi a Milano ha definitivamente recuperato i livelli precedenti alla pandemia, si registrano infatti 1.011 operazioni, in aumento sia sul primo semestre 2021 (+11,1%), sia sul primo semestre 2019 (+8,4%). Nel comparto dei negozi, l'andamento delle quotazioni si conferma ulteriormente al rialzo, per il terzo semestre consecutivo post-pandemia, grazie alla piena ripresa delle attività commerciali e dei consumi. Il mercato milanese conferma la propria unicità nel panorama nazionale in termini di attrattività, presentando incrementi semestrali dei prezzi medi di entità ben superiore a quella media delle grandi città italiane (+1,7% contro -0,1%), con risultati più performanti nelle zone centrali. La velocità di assorbimento decresce per le localizzazioni progressivamente più centrali, dove i tempi medi di vendita (3,8 mesi) sono quasi dimezzati rispetto alla periferia. La ritrovata vitalità del comparto ha inoltre come

effetto una riduzione dello sconto medio concesso sul prezzo richiesto (8-9%), che si conferma il più contenuto tra le grandi città (13%). La stessa dinamica riguarda anche il comparto locativo, con i canoni medi di locazione che crescono ai tassi medi dell'1,7% semestrale e 4,2% annuale. La performance milanese si conferma di gran lunga superiore al risultato stazionario della media del panel delle 13 città maggiori (-0,2%), che presentano variazioni semestrali negative, se pur lievi, o al più stazionarie.

Il portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2023 il portafoglio di NEXT RE risulta composto da 6 asset di cui 3 a destinazione d'uso commerciale e 3 a destinazione d'uso prevalentemente direzionale, per un valore di mercato complessivo di 135,65 milioni di Euro di cui 133,65 milioni di Euro classificati alla voce *Investimenti immobiliari* e 2 milioni di Euro classificati alla voce *Altre immobilizzazioni materiali* ma rilevati per 1,8 milioni di Euro al netto dei relativi ammortamenti (in quanto porzione strumentale e non di investimento).

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

Nell'arco del primo semestre 2023, non sono stati effettuati nuovi investimenti immobiliari.

Alla data del 30 giugno 2023 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società.

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

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

In data 20 aprile 2023, come di seguito meglio illustrato, per la porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, via Spadari 2, oggetto di recente ristrutturazione è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione con la società Luisa via Roma S.p.A.. I conduttori/utilizzatori degli immobili in portafoglio – al netto di NEXT RE - sono pertanto 7: OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A., ITX Italia S.r.l.e Luisa Via Roma S.p.A..

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

| Numero Immobili | Città | Indirizzo | Destinazione d'uso | Superficie lorda (mq) | Superficie commerciale (mq) | Conduttori | Valore di mercato 30/06/2023 |
|-----------------|--------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|
| 1A | Milano | Via Spadari, 2 | Commerciale | 2.858 | 2.014 | OVS S.p.A. | 49.850 |
| 1B | Milano | Via Spadari, 2 | Direzionale | 285 | 267 | ITX Italia S.r.l. | 8.050 |
| 1C | Milano | Via Spadari, 2 | Direzionale | 591 | 541 | Luisa Via Roma S.p.A. | |
| 1D | Milano | Via Spadari, 2 | Aree non locabili | 65 | - | n.a. | |
| 2 | Milano | Via Cuneo, 2 | Commerciale | 6.395 | 3.327 | OVS S.p.A. | 26.600 |
| 3 | Milano | Corso San Gottardo, 29/31 | Commerciale | 4.928 | 2.620 | OVS S.p.A. | 15.900 |
| 4A | Roma | Via Zara, 22/32 | Commerciale | 523 | 492 | Dico S.p.A. | 13.892 |
| 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 | 2.008 |
| 5 | Bari | Viale Saverio Dioguardi, 1 | Direzionale | 19.118 | 10.485 | Ministero della Giustizia | 14.600 |
| 6 | Roma | Via Vinicio Cortese, 147 | Direzionale/Archivio | 4.580 | 2.496 | Guardia di Finanza | 4.750 |
| | | | | 43.879 | 24.819 | | 135.650 |

Principali eventi del primo semestre 2023 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

Nel corso del primo semestre 2023 sono state implementate da Next RE le attività di *asset management* sul patrimonio immobiliare ed è proseguita la gestione dei rapporti con i conduttori dei singoli immobili e, in data 20 aprile 2023, è stato sottoscritto un nuovo contratto di locazione per la porzione immobiliare ad uso ufficio, di Milano Via Spadari, il tutto come meglio dettagliato nei paragrafi successivi, immobile per immobile.

Milano – via Spadari, 2

In data 20 aprile 2023 la Società ha sottoscritto un nuovo contratto di locazione con Luisa Via Roma S.p.A. avente ad oggetto la porzione uffici del terzo piano di NEXT RE (Mq 541 commerciali) per una durata di 6 anni con possibilità di rinnovo per un ulteriore periodo di 6 anni, ad un canone a regime pari a 300 mila euro. La consegna degli spazi è avvenuta nel mese di maggio 2023 e il contratto prevede l'utilizzo a titolo di comodato d'uso gratuito dei locali fino al 31 agosto 2023. Inoltre, si rappresenta che nel primo semestre del 2023 le lavorazioni di riqualificazione che hanno interessato la porzione a seguito dell'acquisizione sono terminate.

Alla data della presente relazione il tasso di occupazione è pari al 100%.

In relazione all'intero immobile si evidenzia che nel corso del 2022 NEXT RE ha avviato, in uno con gli altri proprietari delle altre unità immobiliari, un importante intervento di rifacimento delle porzioni comuni del complesso – facciate, portineria, collegamenti verticali e aree comuni - deliberato dall'assemblea di condominio alla fine del 2021. Alla data della presente relazione la fine dei lavori è pianificata per la prima parte del secondo semestre 2023.

Milano – via Cuneo, 2

Per l'immobile in oggetto, nel corso del primo semestre del 2023, è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto con il conduttore OVS S.p.A.. Non si rilevano altresì eventi significativi nel semestre di riferimento, a seguito del termine del pacchetto di contributi con cui Next RE SIIQ ha inteso supportare il conduttore OVS S.p.A., nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari dovuti all'emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime.

Milano – Corso San Gottardo, 29/31

Per l'immobile in oggetto, nel corso del primo semestre del 2023, è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto con il conduttore OVS S.p.A.. Non si rilevano altresì eventi significativi nel semestre di riferimento, a seguito del termine del pacchetto di contributi con cui Next RE SIIQ ha inteso supportare il conduttore OVS S.p.A., nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico-finanziari dovuti all'emergenza COVID-19, la guerra tra Ucraina e Russia e l'aumento dei prezzi delle materie prime.

Roma – via Zara 22/32

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

Bari –viale Saverio Dioguardi, 1

Nel corso del primo semestre del 2023 è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto locativo con il Ministero della Giustizia.

Roma – via Vinicio Cortese, 147

Per quel che riguarda l'immobile si ricorda che il contratto di locazione con la Guardia di Finanza è scaduto in data 30 settembre 2021. Nel corso del primo semestre 2023 sono proseguite le trattative per la definizione di un eventuale nuovo contratto di locazione. Attualmente la Guardia di Finanza conduce in locazione l'immobile in regime di indennità di occupazione.

Nel corso del primo semestre 2023 NEXT RE ha effettuato sull'immobile mirati interventi di riqualificazione/valorizzazione delle superfici anche in vista dei programmati lavori di adeguamento/valorizzazione dell'immobile connessi all'eventuale sottoscrizione del nuovo contratto di locazione con la Guardia di Finanza.

Eventi successivi al 30 giugno 2023 relativi al portafoglio immobiliare

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

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 30 giugno 2023

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2023 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

| Portafoglio Immobiliare | Valore di mercato 30/06/2023 (A) | Canoni di locazione al 30/06/2023 (B) | Rendimento medio lordo al 30/06/2023 (B/A) | Superficie lorda (mq) | Superficie locabile (mq) | Superficie locata (mq) | Superficie sfitta (mq) | Tasso di occupazione |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|--------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|
| Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale) | 49.850 | 1.969 | 3,95% | 2.858 | 2.014 | 2.014 | 0 | 100% |
| Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale) | 8.050 | 116 | 1,45% | 941 | 809 | 809 | 0 | 100% |
| Milano, Via Cuneo, 2 | 26.600 | 1.321 | 4,97% | 6.395 | 3.327 | 3.327 | 0 | 100% |
| Milano, Corso San Gottardo, 29/31 | 15.900 | 559 | 3,51% | 4.928 | 2.620 | 2.620 | 0 | 100% |
| Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento) | 13.892 | 731 | 5,26% | 4.582 | 2.681 | 2.681 | 0 | 100% |
| Roma, Via Zara, 28 (Strumentale) | 2.008 | n.a. | n.a. | 476 | 388 | 388 | 0 | 100% |
| Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1 | 14.600 | 963 | 6,60% | 19.118 | 10.485 | 10.485 | 0 | 100% |
| Roma, Via Vinicio Cortese, 147 | 4.750 | 586 | 12,34% | 4.580 | 2.496 | 2.496 | 0 | 100% |
| TOTALE | 135.650 | 6.245 | 4,60% | 43.879 | 24.819 | 24.819 | 0 | 100% |

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

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 30 giugno 2023 la società NEXT RE possiede un portafoglio immobiliare di 6 asset per un valore complessivo di 135,65 milioni di Euro.

Rispetto alla data del 31 dicembre 2022 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha avuto una riduzione del valore del portafoglio lordo di 2,2 milioni di Euro riconducibile (i) agli effetti negativi legati al contesto macroeconomico ed in particolare all'aumento dei tassi di interesse (ii) al forte rallentamento del trend di ripresa del mercato post pandemia intervenuto nella seconda parte del 2022 e (iii) alle diverse assunzioni valutative effettuate dall' Esperto Indipendente della Società.

Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset, delle assunzioni valutative e degli input utilizzati dall'Esperto Indipendente si rimanda a quanto riportato nella Nota 1. Investimenti immobiliari.

La seguente tabella rappresenta le variazioni del valore del mercato per ciascun asset del portafoglio immobiliare, posseduto dalla società NEXT RE, tra il 31 dicembre 2022 e il 30 giugno 2023.

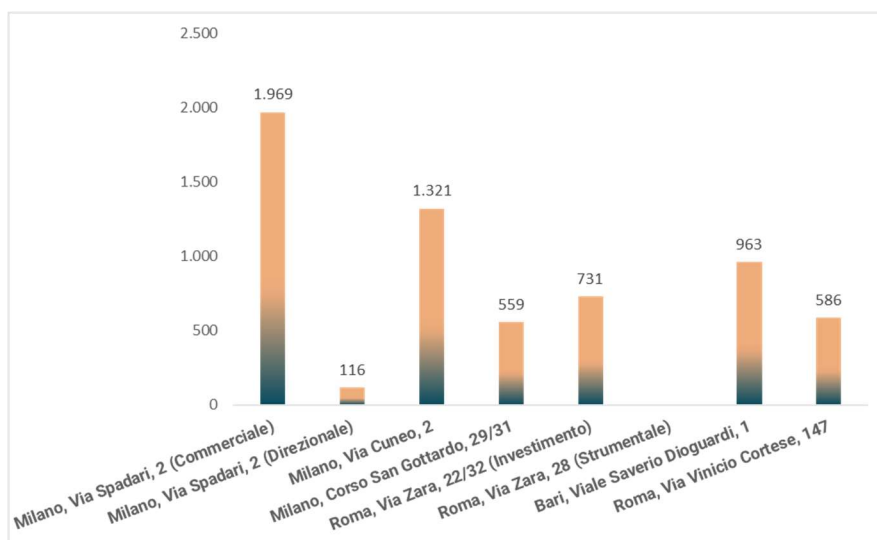
| Portafoglio Immobiliare | Valore di mercato 31/12/2022 | Disinvestimenti 2023 | Costi Capitalizzati | Delta fair value | Valore di mercato 30/06/2023 |
|--------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------|
| Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale) | 53.300 | - | 351 | (3.801) | 49.850 |
| Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale) | 8.150 | - | 447 | (547) | 8.050 |
| Milano, Via Cuneo, 2 | 25.850 | - | | 750 | 26.600 |
| Milano, Corso San Gottardo, 29/31 | 15.900 | - | | - | 15.900 |
| Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento) | 13.193 | - | | 699 | 13.892 |
| Roma, Via Zara, 28 (Strumentale) | 1.907 | - | | 101 | 2.008 |
| Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1 | 14.700 | - | | (100) | 14.600 |
| Roma, Via Vinicio Cortese, 147 | 4.850 | - | | (100) | 4.750 |
| TOTALE | 137.850 | - | 798 | (2.998) | 135.650 |

Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 30 giugno 2023

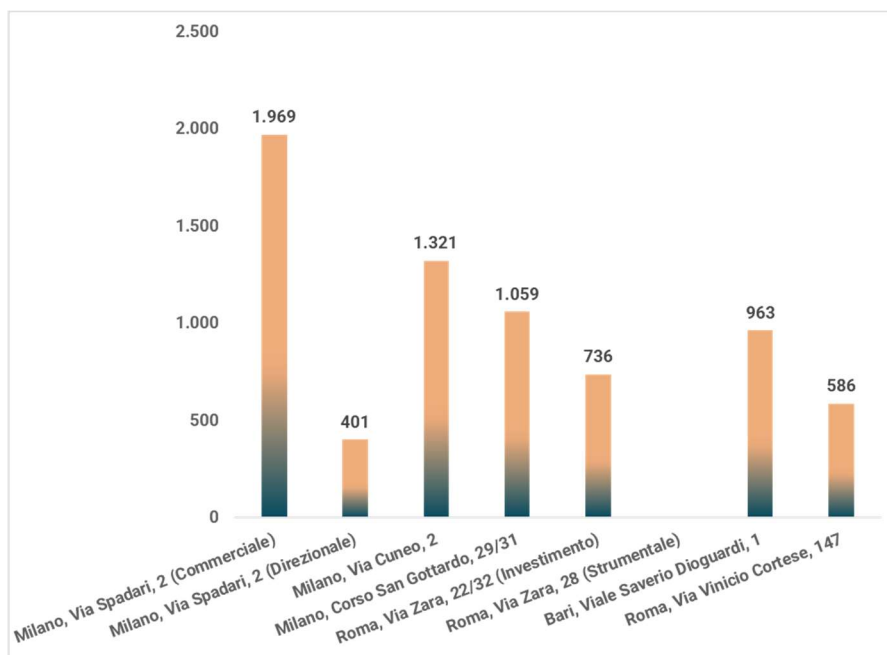
Per **canoni di locazione annui** in essere si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento.

Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto in base ad eventuali step – up) noti e contrattualizzati alla data di riferimento. Nei canoni indicati non vengono considerati i canoni di mercato delle unità immobiliari sfitte e 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 del quale viene anche oggi corrisposta l'indennità di occupazione da parte del conduttore.

Il valore dei canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2023 è pari 6.245 migliaia di Euro ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Il valore dei canoni di locazione annui stabilizzati è pari a 7.035 migliaia di Euro secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Ricavi netti da locazione

I ricavi netti di locazione di competenza del primo semestre 2023 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) del periodo sono pari a 2.346 migliaia di Euro come di seguito riportato:

| Descrizione | 30/06/2023 (€/000) |
|----------------------------------|-----------------------|
| Ricavi di locazione | 3.096 |
| Costi netti Immobiliari | (750) |
| Ricavi netti da locazione | 2.346 |

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

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

Dati immobiliari per destinazione d'uso

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

| Destinazione d'uso prevalente | Superficie locabile (mq) | Superficie locata (mq) | Valore di mercato 30/06/2023 (A) | Valore % sul totale del portafoglio | Canoni di locazione al 30/06/2023 (B) | Rendimento medio lordo al 30/06/2023 (B/A) | Tasso di occupazione |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--|----------------------|
| Commerciale | 7.962 | 7.962 | 92.350 | 68,08% | 3.849 | 4,17% | 100% |
| Direzionale (Investimento) | 16.470 | 16.470 | 41.292 | 30,44% | 2.396 | 5,80% | 100% |
| Direzionale (Strumentale) | 388 | 388 | 2.008 | 1,48% | - | n.a. | 100% |
| | 24.819 | 24.819 | 135.650 | 100% | 6.245 | 4,60% | 100% |

Le movimentazioni del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso, avvenute nel corso del primo semestre 2023, sono riportate nella tabella che segue; il valore contabile della voce Investimenti immobiliari del bilancio d'esercizio, anche in questo caso, non include il valore al *fair value* della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 2.008 migliaia di Euro.

| (migliaia di Euro) | Commerciale | Direzionale | Totale Portafoglio |
|---|---------------|---------------|--------------------|
| Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2023 | 95.050 | 40.893 | 135.943 |
| Acquisizioni | 0 | 0 | 0 |
| Costi capitalizzati | 351 | 447 | 798 |
| Riclassifiche | 0 | 0 | 0 |
| Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare | 95.401 | 41.340 | 136.741 |
| Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette del periodo | (3.051) | (48) | (3.099) |
| Saldo al 30 giugno 2023 | 92.350 | 41.292 | 133.642 |

Durata dei contratti di locazione (WALT)

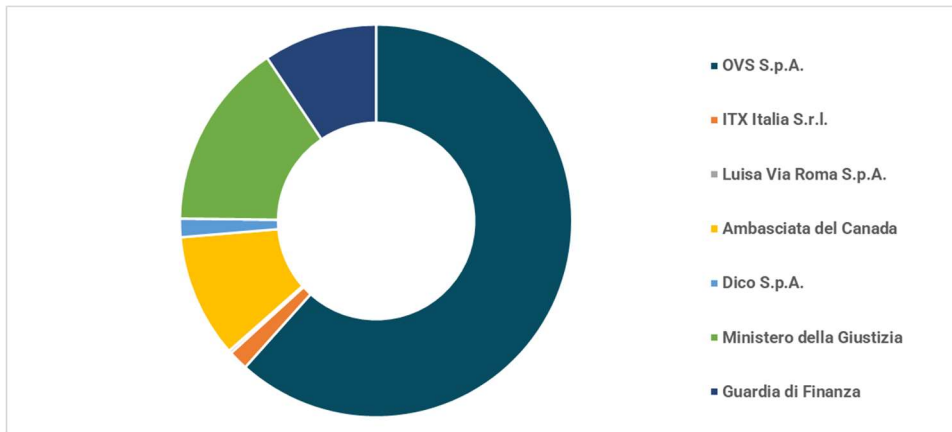
L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 30 giugno 2023 è pari a 3,5 anni. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

| CITTÀ | IMMOBILE | TENANT | | WALT su canoni di locazione al 31/12/2022 | WALT su canoni di locazione al 30/06/2023 |
|---|------------------------------|---------------------------|------------|---|---|
| Milano | Via Spadari, 2 - Direzionale | ITX Italia S.r.l. | 15/10/2031 | 0,8 | 8,3 |
| | Via Spadari, 2 - Direzionale | Luisa Via Roma S.p.A. | 31/12/2030 | 0,0 | 7,5 |
| | Via Spadari, 2 - Commerciale | OVS S.p.A. | 27/12/2027 | 5,0 | 4,5 |
| | Via Cuneo, 2 | | 27/12/2027 | 5,0 | 4,5 |
| | Corso San Gottardo, 29/31 | | 30/06/2028 | 5,5 | 5,0 |
| Roma | Via Zara, 22/30 | Ambasciata del Canada | 31/01/2026 | 3,1 | 2,6 |
| | | DICO S.p.A. | 30/04/2027 | 4,3 | 3,8 |
| | Via Vinicio Cortese, 147 | Guardia di Finanza | | 0,0 | 0,0 |
| Bari | Viale Saverio Dioguardi, 1 | Ministero della Giustizia | 31/12/2024 | 2,0 | 1,5 |
| WALT SU CANONI VIGENTI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE | | | | 3,8 | 3,5 |

I conduttori

Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 30 giugno 2023, a 7 (sette) diversi conduttori/utilizzatori (al netto di NEXT RE per la porzione strumentale): OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A., ITX Italia S.r.l. e Luisa Via Roma S.p.A..

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2023 (per l'immobile di Roma via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).

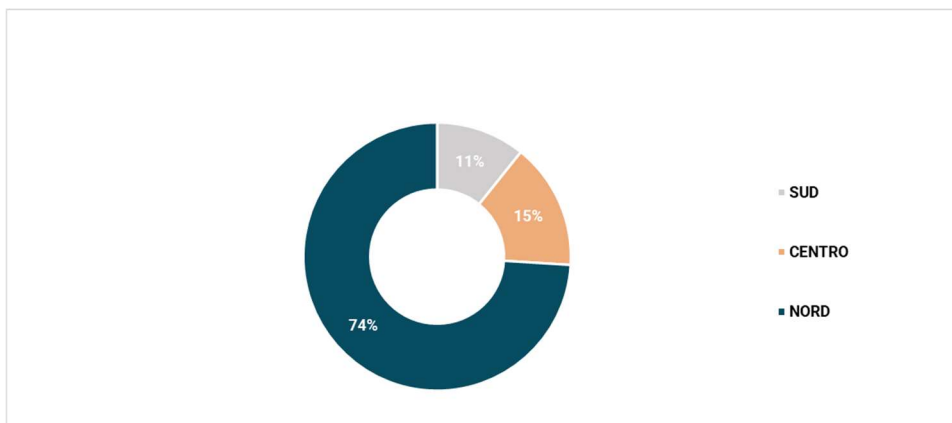


Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 30 giugno 2023, in 3 (tre) diverse città: Milano, Roma e Bari.

Nel seguente grafico viene riportata l'analisi di allocazione geografica (NORD – CENTRO – SUD) del portafoglio in base ai valori di mercato degli immobili al 30 giugno 2023.

Allocazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 30 giugno 2023



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

Analisi andamento economico

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

| (valori in migliaia di Euro) | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|----------------|--------------|
| Ricavi da locazione | 3.096 | 2.907 |
| Costi inerenti il patrimonio immobiliare | (750) | (992) |
| Net Operating Income | 2.346 | 1.915 |
| Altri ricavi e proventi | 12 | 490 |
| Costi del personale | (2.405) | (990) |
| Costi generali | (1.766) | (1.700) |
| Altri costi ed oneri | (109) | (252) |
| EBITDA | (1.922) | (537) |
| Ammortamenti e svalutazioni | (56) | (334) |
| Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari | (3.099) | 1.816 |
| EBIT | (5.078) | 945 |
| Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari | 0 | (69) |
| Proventi/(oneri) finanziari | (762) | (685) |
| EBT (Risultato ante imposte) | (5.840) | 191 |
| Imposte | (255) | (29) |
| Risultato netto consolidato del periodo | (6.095) | 162 |

Il **Net Operating Income**: Il margine della gestione immobiliare è pari a 2.346 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel primo semestre 2022 di circa 431 migliaia di Euro. La voce ricavi da locazione si incrementa per 189 migliaia di Euro principalmente a fronte degli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione rilevati nel periodo. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 30 giugno 2023 è inferiore al saldo al 30 giugno 2022 per 242 migliaia di Euro in ragione della cessione, a fine 2022, dell'asset di Verona che, in quanto sfitto, ha generato, nel primo semestre 2022, costi pari a 293 migliaia di Euro per utenze, oneri di gestione e di vigilanza e IMU.

La voce **Altri ricavi e proventi** è pari a 12 migliaia di Euro. La voce al 30 giugno 2022 includeva il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo emesso dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €" e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso.

I **Costi del personale** ammontano a 2.405 migliaia di Euro e si incrementano rispetto al primo semestre dell'esercizio precedente per 1.415 migliaia di Euro. Tale differenza è riconducibile all'effetto, pari a 1.971 migliaia di Euro, degli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer*, alla riduzione dei costi del personale che ne è derivata pari a 307 migliaia di Euro e al mancato accantonamento per premi da incentivazione di breve e lungo periodo per 248 migliaia di Euro.

I **Costi generali** ammontano a 1.766 migliaia di Euro e si incrementano rispetto al 30 giugno 2022 per 66 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) maggiori costi per emolumenti ad amministratori pari a 149 migliaia di Euro a seguito della cessazione anticipata dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato), ii) minori oneri per consulenze legali per 100 migliaia di Euro, iii) minori costi per comunicazione per 56 migliaia di Euro iv) maggiori costi per commissioni bancarie per 69 migliaia di Euro sostenuti a fronte dei rimborsi anticipati dei finanziamenti con Unicredit Leasing e con Banca Centro Lazio.

La voce **Altri costi e oneri** include principalmente i costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, via Zara ad uso strumentale per 28 migliaia di Euro.

La voce **Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a zero in quanto al 30 giugno 2023 il Gruppo non detiene strumenti finanziari in portafoglio.

L'**Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari** accoglie gli adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari desunti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente. La voce include svalutazioni per 4.548 migliaia di Euro e rivalutazioni per 1.449 migliaia di Euro. Rispetto al 31 dicembre 2022 il valore del portafoglio si riduce pertanto complessivamente per 3.099 migliaia di Euro; tale variazione risente in via principale dell'incremento generalizzato dei tassi di interesse che ha avuto un impatto significativo sulle variabili utilizzate dall'esperto indipendente nell'ambito della valutazione del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2023. Per maggiori dettagli si rimanda alla Nota 1. Investimenti Immobiliari del Bilancio consolidato semestrale abbreviato.

La voce **Proventi/(oneri) finanziari netti** include gli oneri finanziari maturati sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 665 migliaia di Euro.

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

Analisi andamento patrimoniale

Le tabelle che seguono indicano la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento del Gruppo al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022.

(Valori in migliaia di Euro)

| | | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------|--|------------------|------------------|
| A. | Capitale fisso | 135.538 | 137.893 |
| B. | Strumenti finanziari | 0 | 544 |
| C. | Capitale circolante netto | 169 | (1.806) |
| D=A.+B.+C. | Capitale investito | 135.707 | 136.630 |
| E. | Patrimonio netto | (79.835) | (85.915) |
| F. | Altre attività e passività non correnti | 2.404 | 2.459 |
| G. | Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine | (61.888) | (66.663) |
| H. | Passività per strumenti derivati a lungo termine | 0 | 0 |
| I. | Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine | (482) | (1.569) |
| J. | Passività per strumenti derivati a breve termine | 0 | 0 |
| K. | Titoli detenuti per la negoziazione | 0 | 0 |
| L. | Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 4.094 | 15.059 |
| M.=G.+H.+I.+J.+K.+L. | Totale indebitamento finanziario | (58.276) | (53.174) |
| N.=E.+F.+M. | Fonti di finanziamento | (135.707) | (136.630) |

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 169 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo del risultato negativo del periodo pari a 6.095 migliaia di Euro, risulta pari a 79.835 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.404 migliaia di Euro e si riferisce a i) altre attività non correnti per 2.470 migliaia di Euro, ii) fondo per trattamento di fine rapporto per -17 migliaia di Euro, iii) fondi rischi per -24 migliaia di Euro e iv) altri debiti non correnti per -25 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario della Società al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022, come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento

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

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

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

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|-----------------|-----------------|
| A. Disponibilità liquide | 3.944 | 15.059 |
| B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide | 150 | 0 |
| C. Altre attività finanziarie correnti | 0 | 0 |
| D. Liquidità | 4.094 | 15.059 |
| E. Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente) | 0 | 0 |
| F. Parte corrente del debito finanziario non corrente | (482) | (1.569) |
| G.= (E+F) Indebitamento finanziario corrente | (482) | (1.569) |
| H.= (G-D) Indebitamento finanziario corrente netto | 3.612 | 13.489 |
| I. Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito) | (61.888) | (66.663) |
| J. Strumenti di debito | 0 | 0 |
| K. Debiti commerciali e altri debiti non correnti | 0 | 0 |
| L.= (I+J+K) Indebitamento finanziario non corrente | (61.888) | (66.663) |
| H+L Totale indebitamento finanziario | (58.276) | (53.173) |

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

Il **Totale indebitamento finanziario** è parti a 58.276 migliaia di Euro e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2022 per 5,1 milioni di Euro.

La variazione è principalmente attribuibile i) alla riduzione dei debiti finanziari a seguito dei rimborsi anticipati del finanziamento BCL e del leasing Unicredit per complessivi 6,3 milioni di Euro che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità e ii) all’incremento, per la rilevazione degli interessi maturati nel semestre per 0,7 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai Credit facility agreement erogati da CPI PG per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026. Le Disponibilità liquide si riducono sensibilmente, oltre che per le uscite finanziarie sopra descritte, anche per gli effetti connessi agli Accordi Transattivi in precedenza menzionati.

Operazioni con parti correlate

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

Non si segnalano operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza nel corso del primo semestre 2023.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

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

Amministrazione (Giancarlo Cremonesi) e dell'Amministratore Delegato (Stefano Cervone), con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022.

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

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

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

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

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

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

all'esodo previsto dall'accordo del 15 febbraio 2018 per la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro subordinato di natura dirigenziale in essere con la Società in qualità di Direttore Generale;

- all'ing. Claudio Carserà, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, è stato riconosciuto l'incentivo all'esodo previsto dall'accordo del 15 febbraio 2018 per la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro subordinato di natura dirigenziale in essere con la Società in qualità di *Chief Investment Officer*.

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

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

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

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

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

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

In particolare, il Comitato Indipendenti, nella riunione del 13 giugno 2023, ha ritenuto: (i) sussistente l'interesse della Società al compimento dell'operazione al fine di dotarsi di un CFO; (ii) conveniente l'operazione anche alla luce del *saving* di costi generatosi evitando l'apertura di un processo di selezione esterno per tale ruolo; (iii) corretti i termini e le condizioni dell'operazione che risulta altresì conforme all'interesse della Società e di tutti i suoi *stakeholders*.

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

Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ

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

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

Requisiti del Regime Speciale di SIIQ

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

(i) **Requisiti Soggettivi**

Possono accedere al Regime Speciale le società che:

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

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

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

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

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

(ii) **Requisiti Statutari**

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

- a. regole in materia di investimenti;
- b. limiti alla concentrazione dei rischi su investimenti e controparti;

- c. limite massimo di leva finanziaria, a livello individuale e di gruppo.

(iii) **Requisiti di Struttura Partecipativa**

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

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

(iv) **Requisiti Oggettivi**

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

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

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

(v) **Ulteriori previsioni**

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

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

Cause di cessazione immediata del Regime Speciale

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

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

- (i) la revoca dell'ammissione alla quotazione delle azioni in mercati regolamentati (fermo restando che non costituisce, invece, causa di decadenza la mera sospensione temporanea delle azioni dalla negoziazione),

- (ii) il mancato rispetto del requisito partecipativo che impone che nessun socio posseda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili; tuttavia, ove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale non si considera cessato *tout court*, ma è meramente sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito (la circolare n. 32/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, al paragrafo 2 "Requisiti e modalità per l'accesso al regime" afferma peraltro che "ove il requisito del controllo ...sia superato per un periodo di tempo limitato lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo di imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo di imposta considerato...").

L'esercizio dell'opzione da parte della Società e il mantenimento del regime di SIIQ al 30 giugno 2023

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

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

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

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

Si segnala che in occasione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di approvazione del bilancio 2022, tenutasi in data 16 maggio 2023, è emerso che CPI PG aveva incrementato la propria partecipazione in azioni ordinarie (n. 7.061.263 azioni ordinarie) corrispondenti al 64,11% del capitale avente diritto di voto nelle assemblee ordinarie della Società.

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

Alla data del 30 giugno 2023, dunque, CPI PG detiene una partecipazione complessivamente pari al 79,79% del capitale sociale sottoscritto della Società, rappresentato da (i) n. 6.561.263 azioni ordinarie con diritto di

voto ammesse alle negoziazioni sul mercato *EXM* – pari al 59,57% del capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società - e (ii) n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, aventi le caratteristiche sopra descritte.

Con riferimento ai test di prevalenza effettuati al 30 giugno 2023 gli stessi hanno evidenziato che sia il parametro patrimoniale (*asset test*) che quello reddituale (*reddit test*) risultano superiori all'80% e pertanto i requisiti oggettivi risultano superati a tale data.

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

Il ricalcolo delle imposte dovute per l'anno 2022 comporterà per la Società una maggiore IRAP da versare in ravvedimento per circa Euro 64 mila e la rilevazione ai fini IRES di una perdita di circa Euro 3,5 milioni, da trasferire al consolidato fiscale al quale la Società aderisce. Considerando che il requisito del controllo è stato reintegrato nel corso del mese di giugno 2023, a condizione che tale requisito permanga al 31 dicembre 2023, la Società potrà ritornare ad applicare il Regime Speciale già a partire dal periodo d'imposta 2023.

La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

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

1. RISCHI FINANZIARI

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

1.1 Rischi di mercato

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

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

1.2 Rischio Tasso di interesse

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. L'accensione di finanziamenti infragruppo a tasso fisso mitiga l'esposizione della Società al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Con riferimento ai finanziamenti in essere stipulati in passato a tassi variabili la Società, nell'ambito delle linee guida del piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2023 ha avviato una razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società che ha previsto l'estinzione anticipata della quasi totalità dei finanziamenti a tasso variabile mediante utilizzo della cassa esistente.

1.3 Rischio di Credito

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

1.4 Rischio di Liquidità

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

La Società dispone di liquidità giacente al 30 giugno 2023 per 4.094 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 62.370 migliaia di Euro di cui 482 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo. La Società aggiorna periodicamente le previsioni finanziarie al fine di monitorare ed individuare tempestivamente eventuali azioni da intraprendere.

La significativa variazione della voce Disponibilità liquide e mezzi equivalenti registrata nel corso del primo semestre 2023 è imputabile alle uscite finanziarie derivanti dal ripagamento di finanziamenti, come previsto dal Piano Industriale 2023-2026, nonché agli effetti connessi agli Accordi Transattivi in precedenza menzionati.

2. RISCHI OPERATIVI

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

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 prosegue il percorso di adeguamento della propria struttura operativa ed organizzativa, avviato nel corso del 2021, che mira ad introdurre nella propria gestione operativa e dei processi di investimento principi e criteri volti a presidiare e monitorare i rischi ESG.

In data 15 settembre 2022, è stata approvata la Policy di Sostenibilità, che risponde allo scopo di raccogliere, organizzare e realizzare le azioni ed i processi necessari ad integrare i principi di sostenibilità ESG a cui la Società intende riferirsi, identificando le specifiche azioni trasversali occorrenti al fine di implementare tali componenti ESG nella strategia ed operatività di Next Re. La Policy di sostenibilità ha previsto l'istituzione di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG") la cui ricomposizione, all'esito del processo di riorganizzazione della *governance* aziendale, è in corso.

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

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

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

3. RISCHI STRATEGICI

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

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

4. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

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

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

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

- *Responsabilità ex D.Lgs. 231/01*: la Società ha adottato un "Modello Organizzativo" ai sensi del D.Lgs. 231/01 come più ampiamente descritto nel paragrafo "Modello Organizzativo e Codice etico" relativo agli Adempimenti ai sensi del Decreto Legislativo 231/2001.
- *Sanzioni connesse alla violazione della normativa regolamentare delle società quotate*: la Società assicura un costante presidio del rispetto della normativa regolamentare la cui applicazione deriva dallo *status* di società quotata, con particolare riferimento alla normativa in materia di abusi di mercato (Reg. UE 596/2014 e relative disposizioni attuative, europee e nazionali tra le quali il Decreto Legislativo 10 agosto 2018, n. 107), alla disciplina in materia di operazioni con parti correlate ai sensi del Reg. Consob 17221/10 e agli obblighi di *disclosure* prescritti dal D.Lgs. 58/98 e dal Reg. Consob 11971/99. E' inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.
- *Responsabilità ex L. 262/05*: applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

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

Mantenimento requisiti regime SIIQ

Il mantenimento dello status di SIIQ è subordinato al rispetto dei requisiti soggettivi, partecipativi, oggettivi e statutari, previsti dalla normativa in materia. NEXT RE è esposta al rischio che vengano meno taluni dei predetti requisiti e, di conseguenza, perda lo status di SIIQ. Il verificarsi di tale circostanza comporterebbe il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, in particolare l'esenzione da imposte sui redditi dei proventi

dell'attività di locazione; inoltre, NEXT RE non sarebbe tenuta alla distribuzione di dividendi secondo i termini della normativa SIIQ.

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

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

Inoltre, al 30 giugno 2023 risultano rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

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

Come descritto nel precedente paragrafo della presente Relazione denominato “*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*”, l’applicazione del Regime Speciale è stato sospeso per il periodo di imposta 2022 in considerazione del temporaneo venir meno del requisito del controllo da parte di CPI PG, prontamente ristabilito dal mese di giugno 2023.

Il reintegro del requisito del controllo nel corso di giugno 2023 e il mantenimento dello stesso al 31 dicembre dell’anno in corso consentiranno alla Società, assieme al rispetto degli altri requisiti previsti dalla normativa – che, come appena detto, risultano, al 30 giugno 2023, soddisfatti –, di ritornare ad applicare il Regime Speciale già a partire dal periodo d’imposta 2023.

Modello organizzativo & Codice Etico

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

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

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

Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale

Alla data del 30 giugno 2023, i membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale non detengono quote di partecipazione nel capitale sociale di NEXT RE né direttamente né indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

Altre informazioni sulla gestione

Personale e struttura organizzativa

Al 30 giugno 2023 l’organico è composto da 3 dipendenti, di cui 2 dirigenti tra i quali il *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, Dott.ssa Francesca Rossi.

Attività di ricerca e sviluppo

La Società non ha svolto nel corso del primo semestre 2023 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 30 giugno 2023 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% del capitale sociale.

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

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

Sedi secondarie

Alla data del 30 giugno 2023 la Società non risulta avere sedi secondarie né unità locali, a seguito della cessazione, efficace dal 16 giugno 2023, della unità locale in precedenza istituita presso l'immobile di Milano, via Spadari n. 2.

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

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

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

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

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

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

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

Definizione di PMI

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

Certificazioni

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

In data 26 aprile 2023 NEXT RE è stata sottoposta ad una verifica tesa alla valutazione della conformità del sistema di gestione rispetto allo standard ISO 9001:2015 al cui esito il sistema di gestione è apparso solido e diffuso all'interno dell'Organizzazione non evidenziando pertanto alcun rilievo.

ESG

Il Gruppo ha avviato il percorso di integrazione degli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d'impresa, ritenendo che l'adesione e la promozione di standard ambientali, sociali e di corporate governance contribuisca, *inter alia*, ad accrescere il valore del proprio portafoglio immobiliare,

migliorandone nel tempo le performance e favorendo la creazione di valore condiviso per tutti gli *stakeholders* e il successo sostenibile della Società.

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

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del primo semestre 2023 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 112 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse a OVS negli esercizi precedenti.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 1.010 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come noto, in coerenza con quanto declinato dal “Piano Industriale 2023 – 2026”, approvato in data 6 febbraio 2023, NEXT RE ha conseguito, nel primo semestre 2023 - a seguito della formalizzazione degli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione dalle rispettive cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato - una importante riduzione dei costi *corporate* funzionale all'effettivo perseguimento degli obiettivi di efficientamento e di stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società.

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

In tale contesto l'evoluzione prevedibile della gestione continua ad essere guidata dalle valutazioni espresse dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento in relazione al ridimensionamento delle prospettive di crescita di Next Re.

La gestione, acquisita la stabilizzazione dei flussi di cassa operativi, muoverà pertanto verso l'aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo.

In data 14 settembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha esaminato il *forecast* 2023 e aggiornato il *budget* per l'esercizio 2024 che prevede un flusso di cassa operativo positivo.

La liquidità rinveniente dalle operazioni immobiliari previste nel suddetto *budget* sarà utilizzata al fine di perseguire l'obiettivo di ottimizzazione della struttura finanziaria della Società nonché quello di sterilizzare gli eventuali effetti negativi rivenienti dalle richiamate operazioni.

La Società dovrà altresì procedere alla revisione del Piano Industriale 2023-2026 nel corso del prossimo trimestre.

Indicatori di Performance EPRA

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

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

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

Nell'ottobre 2019, EPRA, attraverso le Best Practices Recommendations, ha introdotto tre nuovi indicatori di Net asset Value: **EPRA Net Reinstatement Value (NRV)**, **EPRA Net Tangible Assets Value (NTA)** ed **EPRA Net Disposal Value (NDV)** che sostituiscono i precedenti indicatori: l'**EPRA NAV**¹ and **EPRA NNAV**². I nuovi indici esprimono il valore delle attività nette per gli stakeholders, ipotizzando diversi contesti di riferimento.

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): l'assunzione alla base del calcolo di questo indice presuppone che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 30 giugno 2023 il Gruppo non ha in essere immobili destinati alla vendita per questo motivo le imposte differite coincidono con quelle escluse nel calcolo del NRV.

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

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

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

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

¹ **EPRA Net Asset Value (NAV):** rappresentava il Fair Value degli attivi netti considerando un orizzonte temporale di lungo periodo e la continuità aziendale; è calcolato partendo dal patrimonio netto di pertinenza (come riportato in bilancio secondo i principi IFRS) escludendo alcune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale attività, come il Fair Value degli strumenti derivati di copertura o le imposte differite sulle valutazioni a mercato degli immobili e degli strumenti derivati di copertura.

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

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

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

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

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

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

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono illustrati i principali indicatori di performance consolidati ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Recommendations confrontati con i risultati consolidati al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2022.

| | 30 giugno 2023 | | 30 giugno 2022 | | Δ Y-Y | Δ Y-Y (%) |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|-------|-----------|
| | € mln | € per azione | € mln | € per azione | | |
| EPRA Earning | (2,9) | (0,1) | (1,6) | (0,1) | (1,3) | -78,8% |
| | % | | % | | | |
| EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy) | 163,8% | | 129,7% | | 34,1% | |
| EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy) | 163,2% | | 119,0% | | 44,2% | |
| LIKE FOR LIKE RENTS | 6,8% | | -1,6% | | 8,4% | |

| | 30 giugno 2023 | | 31 dicembre 2022 | | Δ Y-Y | Δ Y-Y (%) |
|------------------------------------|----------------|--------------|------------------|--------------|-------|-----------|
| | € mln | € per azione | € mln | € per azione | | |
| EPRA NRV | 79,8 | 3,6 | 85,9 | 3,9 | (6,1) | -7,1% |
| EPRA NTA | 79,8 | 3,6 | 85,9 | 3,9 | (6,1) | -7,1% |
| EPRA NDV | 83,9 | 3,8 | 91,3 | 4,1 | (7,5) | -8,2% |
| | % | | % | | | |
| EPRA LTV | 42,9% | | 39,8% | | 3,2% | |
| EPRA Net Initial Yield | 3,7% | | 3,5% | | 0,1% | |
| EPRA "Topped-up" Net Initial Yield | 4,2% | | 3,9% | | 0,3% | |
| EPRA vacancy rate | 0,0% | | 3,4% | | -3,4% | |

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

| EPRA Earnings (Euro/000) | 30 giugno 2023 | 30 giugno 2022 |
|--|-------------------|-------------------|
| Risultato netto sulla base dei principi IFRS | (6.095) | 161 |
| Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings: | | |
| Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti | 3.099 | (1.816) |
| Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti | 0 | |
| Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment | | |
| Imposte su utili o perdite da vendite | | |
| Avviamento negativo/svalutazione goodwill | | |
| Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura | 134 | 69 |
| Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures | | |
| Imposte differite su aggiustamenti EPRA | 0 | 0 |
| Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures | | |
| Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra | | |
| EPRA Earnings | (2.861) | (1.586) |
| <i>Numero di azioni base</i> | <i>22.025.109</i> | <i>22.025.109</i> |
| EPRA Earnings per Share (EPS - valori in Euro) | (0,1) | (0,1) |

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

L'indicatore presenta al 30 giugno 2023 un valore negativo pari a 2.861 migliaia di Euro e aumenta rispetto al 30 giugno 2022 per circa 1.275 migliaia di Euro. La variazione è imputabile principalmente, i) all'incremento del margine della gestione immobiliare di circa 431 migliaia di Euro per maggiori ricavi da locazione per 188 migliaia di Euro e minori costi inerenti il patrimonio immobiliare per 242 migliaia di Euro dovuti alla cessione dell'asset di Verona nel corso del 2022 che, in quanto sfritto, ha generato maggiori oneri non ribaltabili nel corso del primo semestre 2022 ii) a minori altri ricavi e proventi per 476 migliaia di euro, di cui 469 migliaia di Euro derivanti dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo HTBF e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al titolo stesso, iii) all'incremento del costo del personale per 1.415 migliaia di Euro, imputabile all'effetto, pari a 1.971 migliaia di Euro, degli accordi transattivi sottoscritti con il precedente *top management*, alla riduzione dei costi del personale che ne è derivata pari a 307 migliaia di Euro e al mancato accantonamento per premi da incentivazione di breve e lungo periodo per 248 migliaia di Euro iv) a minori ammortamenti e svalutazioni per 278 migliaia di Euro dovuti principalmente alla svalutazione al 30 giugno 2022 dei mobili ed arredi dell'immobile di Verona ceduto nel corso dello scorso anno v) a maggiori imposte per 226 migliaia di Euro relative alla svalutazione di imposte anticipate per 190 migliaia di Euro e a sopravvenienze passive per Irap vi) ad altri effetti non significativi per 40 migliaia di Euro circa.

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

| EPRA Cost Ratios (Euro/000) | | 30 giugno 2023 | 30 giugno 2022 |
|---|--|----------------|----------------|
| Include: | | | |
| (i) | Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS | 4.954 | 3.674 |
| (ii) | Net service charge costs/fees | | |
| (iii) | Management fees al netto di rendite realizzate/stimate | | |
| (iv) | Altri proventi/riaddebiti a copertura dei costi al netto di relative rendite | | |
| (v) | Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto | | |
| Exclude: | | | |
| (vi) | Svalutazioni degli investimenti immobiliari | | |
| (vii) | Costi per rendite fondiarie | | |
| (viii) | Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente | | |
| Costi EPRA (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) | | A | 4.954 |
| (ix) | Costi diretti sul portafoglio vacant | (18) | (302) |
| Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) | | B | 4.936 |
| (x) | Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie) | 3.024 | 2.833 |
| (xi) | Meno: altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante) | | |
| (xii) | Più: quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto | | |
| Canoni di locazione lordi | | C | 3.024 |
| EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) | | A/C | 163,8% |
| EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant) | | B/C | 119,0% |

L'EPRA Cost Ratio al 30 giugno 2023 mostra un incremento dal 129,7% dello scorso anno al 163,8% (163,2%, escludendo i costi di vacancy) principalmente per effetto dei maggiori costi del personale derivanti dagli accordi transattivi sottoscritti con il precedente *top management* in parte compensato dai minori costi immobiliari non ribaltabili ai conduttori a seguito della cessione dell'immobile di Verona.

Al 30 giugno 2023 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

Nella tabella seguente si riportano gli indicatori EPRA NAVs che vengono confrontati con quelli rilevati al 31 dicembre 2022.

| EPRA Net Asset Value Metrics (Euros'000) | EPRA NRV | | EPRA NTA | | EPRA NDV | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 30/06/2023 | 31/12/2022 | 30/06/2023 | 31/12/2022 | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
| Patrimonio netto IFRS | 79.835 | 85.915 | 79.835 | 85.915 | 79.835 | 85.915 |
| Include / Exclude: | | | | | | |
| i) Strumenti ibridi | | | | | | |
| NAV diluito | 79.835 | 85.915 | 79.835 | 85.915 | 79.835 | 85.915 |
| Include*: | | | | | | |
| ii.a) rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option) | | | | | | |
| ii.b) rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option) | | | | | | |
| ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti | | | | | | |
| iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario | | | | | | |
| iv) Rivalutazioni trading properties | | | | | | |
| NAV diluito al Fair Value | 79.835 | 85.915 | 79.835 | 85.915 | 79.835 | 85.915 |
| Exclude: | | | | | | |
| v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari | | | | | | |
| vi) Fair value degli strumenti finanziari | | | | | | |
| vii)Avviamento risultante da imposte differite | | | | | | |
| viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS | | | | | | |
| viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS | | | (52) | (63) | | |
| Include: | | | | | | |
| ix) Fair value del debito a tasso fisso | | | | | 4.045 | 5.420 |
| x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV | | | | | | |
| xi) Imposte su trasferimenti di immobili | | | | | | |
| NAV | 79.835 | 85.915 | 79.783 | 85.852 | 83.881 | 91.335 |
| Numero di azioni completamente diluito | 22.025.109 | 22.025.109 | 22.025.109 | 22.025.109 | 22.025.109 | 22.025.109 |
| NAV per azione | 3,6 | 3,9 | 3,6 | 3,9 | 3,8 | 4,1 |

L'NRV/NAV risulta decrementato rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto della variazione del patrimonio netto che si decrementa a seguito del Risultato netto negativo di periodo pari a 6.095 migliaia di Euro; per lo stesso motivo anche l'NTA si decrementa rispetto al risultato dello dell'esercizio precedente. La differenza tra tale ultimo indicatore e l'NRV è relativa all'esclusione delle immobilizzazioni immateriali iscritte nel bilancio.

L'NDV risulta in aumento rispetto all'esercizio precedente di circa l'8,2%. Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette la contrazione rispetto al 31 dicembre 2022 dell'effetto positivo della valutazione al Fair Value del debito finanziario, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto da un tasso base, desunto dalla struttura a termine dei tassi, e dallo spread di "mercato".

Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 30 giugno 2023, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità e di volumi.

Nella tabella seguente si riporta l'indicatore Epra LTV che viene confrontato con quello rilevato al 31 dicembre 2022. L'indicatore è ottenuto rapportando l'indebitamento netto del Gruppo al valore di mercato degli asset detenuti dal Gruppo e misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

| EPRA LTV | Valori di Gruppo | Consolidamento proporzionale | | | Aggregato 30/06/2023 | Aggregato 31/12/2022 |
|--|------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Partecipazioni in Join Venture | Partecipazioni rilevanti | Partecipazioni di minoranza | | |
| Include: | | | | | | |
| Finanziamenti da Istituzioni Finanziarie | 62.296 | | | | 62.296 | 68.022 |
| Cambiali finanziarie | | | | | | |
| Strumenti Ibridi (inclusi Titoli Convertibili, Azioni Privilegiate, Opzioni, Perpetuals Bonds) | | | | | | |
| Prestiti obbligazionari | | | | | | |
| Strumenti derivati su valute (futures, swaps, options and forwards) | | | | | | |
| Debiti correnti netti | - | | | | - | 1.809 |
| Immobili ad uso strumentale (debito) | | | | | | |
| Conti correnti (con caratteristiche di equity) | | | | | | |
| Escluso: | | | | | | |
| Disponibili liquide | 4.094 | | | | 4.094 | 15.059 |
| Indebitamento netto (a) | 58.202 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 58.202 | 54.772 |
| Include: | | | | | | |
| Immobili ad uso strumentale | 1.752 | | | | 1.752 | 1.780 |
| Investimenti immobiliari al fair value | 133.642 | | | | 133.642 | 135.943 |
| Immobili destinati alla vendita | | | | | | |
| Immobili a sviluppo | | | | | | |
| Attività immateriali | | | | | | |
| Crediti correnti netti | 170 | | | | 170 | |
| Attività finanziarie | | | | | | |
| Totale valore Investimenti immobiliari (b) | 135.563 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 135.563 | 137.723 |
| LTV (a/b) | 42,9% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 42,9% | 39,8% |

L'EPRA LTV si attesta al 42,9% (rispetto al 39,8% rilevato a dicembre 2022) risultando in aumento di 3,16 p.p. per l'effetto combinato derivante dall'aumento dell'indebitamento netto e dalla riduzione del valore degli Investimenti immobiliari che, a sua volta, riflette gli effetti prodotti dall'adeguamento del valore al *fair value*.

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

| EPRA NIY and 'topped-up' NIY (Euro/000) | | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|------------|----------------|----------------|
| Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto | | 133.642 | 135.943 |
| Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds) | | | |
| Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente) | | | |
| <i>Meno: Immobili di sviluppo</i> | | | |
| Valore di mercato del portafoglio complessivo | | 133.642 | 135.943 |
| Stima dei costi di trasferimento | | | |
| Valore di mercato del portafoglio immobiliare | B | 133.642 | 135.943 |
| Canoni di locazione lordi annualizzati | | 6.345 | 6.173 |
| Costi immobiliari non recuperabili | | (1.459) | (1.391) |
| Canoni di locazione netti annualizzati | A | 4.885 | 4.782 |
| Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori | | 731 | 520 |
| Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati | C | 5.617 | 5.302 |
| EPRA NIY | A/B | 3,7% | 3,5% |
| EPRA "topped-up" NIY | C/B | 4,2% | 3,9% |

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

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

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

L'EPRA vacancy rate, calcolato come da indicazioni Epra sugli immobili non oggetto di sviluppo, risulta al 30 giugno 2023 pari a 0 (era 3,4% al 31 dicembre 2022). La riduzione è imputabile alla cessione dell'immobile sito in Verona che fino alla data di *closing* dell'operazione di vendita risultava sfitto nonché all'avvenuta locazione, alla data del presente bilancio, dell'unità immobiliare riferibile alla porzione del terzo piano ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Spadari, *vacant* al 31 dicembre 2022.

| EPRA Vacancy Rate | | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|------------|-------------|-------------|
| Canoni stimati sugli spazi sfitti | A | - | 238 |
| Canoni stimati sul portafoglio complessivo | B | 7.135 | 7.035 |
| EPRA Vacancy Rate | A/B | 0,0% | 3,4% |

Nella tabella seguente si riporta la riconciliazione dei canoni di locazione registrati al 30 giugno 2023 e al 30 giugno 2022 con i canoni calcolati a parità di perimetro di riferimento (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e di quello precedente) tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili e della loro ubicazione.

| Like for like rent (Euro/000) | immobili per attività commerciale | immobili per attività direzionale | immobili per attività alberghiera | variazione perimetro portafoglio immobiliare | totale |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|--------------|
| Canoni da locazione 30 giugno 2022 | 1.718 | 1.110 | 4 | 0 | 2.833 |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022 | 0 | 0 | 0 | (4) | (4) |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Canoni like for like 30 giugno 2022 (B) | 1.718 | 1.110 | 4 | (4) | 2.828 |
| Nuovi contratti sottoscritti | 27 | | | | 27 |
| Contratti chiusi | | | (4) | | (4) |
| Rinegoziazione | | | | | 0 |
| Inflazione | 130 | 28 | | | 159 |
| Altri movimenti | 10 | | | | 10 |
| Canoni like for like 30 giugno 2023 (A) | 1.885 | 1.138 | 0 | (4) | 3.020 |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022 | | | | 4 | |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023 | | | | | |
| Canoni da locazione 30 giugno 2023 | 1.885 | 1.138 | 0 | 0 | 3.024 |
| like for like (A) - (B) | 167 | 28 | (4) | 0 | 191 |
| like for like rental Growth % | 10% | 3% | N/A | N/A | 6,8% |

| Like for like rents (Euro/000) | Milano | Roma | Altre città | variazione perimetro portafoglio immobiliare | totale |
|--|--------------|------------|-------------|--|--------------|
| Canoni da locazione 30 giugno 2022 | 1.716 | 631 | 486 | 0 | 2.833 |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022 | 0 | 0 | 0 | (4) | 0 |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Canoni like for like 31 giugno 2022 (B) | 1.716 | 631 | 486 | (4) | 2.828 |
| Nuovi contratti sottoscritti | 27 | | | | 27 |
| Contratti chiusi | | | (4) | | (4) |
| Rinegoziazione | | | | | 0 |
| Inflazione | 134 | 24 | | | 159 |
| Altri movimenti | 10 | 0 | | | 10 |
| Canoni like for like 30 giugno 2023 (A) | 1.887 | 655 | 482 | (4) | 3.020 |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022 | | | | 4 | |
| Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2023 | | | | | 0 |
| Canoni da locazione 30 giugno 2023 | 1.887 | 655 | 482 | 0 | 3.024 |
| like for like (A) - (B) | 171 | 24 | (4) | 0 | 191 |
| like for like rental Growth % | 10% | 4% | N/A | N/A | 6,8% |

I canoni *like for like* relativi al primo semestre 2023 risultano incrementati principalmente per l'aumento conseguente all'adeguamento Istat e ad altre variazioni, nonché per la quota parte di canone di competenza del primo semestre 2023 connessa all'affitto dell'unità immobiliare riferibile alla porzione del terzo piano ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Spadari, che risultava *vacant* al 31 dicembre 2022.

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

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

| Capital expenditure - EUR/1000 | 30 giugno 2023 | 31 dicembre 2022 |
|--|----------------|------------------|
| Acquisizioni | - | - |
| Sviluppo | - | - |
| Investimenti immobiliari | 798 | 851 |
| <i>Incremento superfici affittabili</i> | 356 | 658 |
| <i>No Incremento superfici affittabili</i> | 442 | 193 |
| <i>Incentivi ai conduttori</i> | | |
| <i>Altre tipologie di spese non allocate</i> | | |
| Interessi capitalizzati (se applicabile) | - | - |
| Total CapEx | 798 | 851 |

La voce Costi sostenuti per incremento superfici affittabili è riferita ai costi di ristrutturazione in relazione alla porzione uffici del terzo piano dell'immobile sito in Milano via Spadari, acquisita nel corso dell'anno precedente, per i lavori di valorizzazione e riqualificazione delle superfici che al 30 giugno 2023 risulta locata.

La Società ha inoltre sostenuto costi, classificati tra quelli non ad incremento superfici affittabili, in relazione all'intero immobile di Milano via Spadari per 442 migliaia di Euro, con riguardo al quale nel corso del 2021 è stato avviato insieme ai proprietari delle altre unità immobiliari un importante programma di investimento sulle porzioni comuni del complesso relativo alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali.

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

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

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022.

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

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

Prospetti contabili consolidati

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale – finanziaria consolidata

| | Nota | 30/06/2023 | di cui con parti correlate | 31/12/2022 | di cui con parti correlate |
|---|-----------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| ATTIVO | | | | | |
| Attività non correnti | | | | | |
| Investimenti immobiliari | 1 | 133.641.596 | 0 | 135.942.648 | 0 |
| Altre immobilizzazioni materiali | 2 | 1.781.732 | 0 | 1.813.815 | 0 |
| Diritti d'uso | 3 | 62.294 | 0 | 73.542 | 0 |
| Attività immateriali | 4 | 51.930 | 0 | 62.753 | 0 |
| Attività per imposte anticipate | 5 | 0 | 0 | 190.329 | 0 |
| Altre attività non correnti | 6 | 2.470.302 | 0 | 2.435.583 | 0 |
| Totale attività non correnti | | 138.007.854 | 0 | 140.518.670 | 0 |
| Attività correnti | | | | | |
| Attività finanziarie al <i>fair value</i> | 7 | 0 | 0 | 543.578 | 0 |
| Crediti e altre attività correnti | 8 | 1.533.021 | 0 | 1.101.887 | 0 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 9 | 4.093.866 | 0 | 15.058.512 | 0 |
| Totale attività correnti | | 5.626.887 | 0 | 16.703.977 | 0 |
| TOTALE ATTIVO | | 143.634.741 | 0 | 157.222.647 | 0 |
| PATRIMONIO NETTO | | | | | |
| Capitale sociale | | 63.264.528 | 0 | 63.264.528 | 0 |
| Riserva da sovrapprezzo | | 22.931.342 | 0 | 22.931.342 | 0 |
| Altre riserve | | 12.458.219 | 0 | 12.111.652 | 0 |
| Utili/(Perdite) portati a nuovo | | (12.780.995) | 0 | (12.785.995) | 0 |
| Altre componenti di conto economico complessivo | | 56.636 | 0 | 41.899 | 0 |
| Utili/(Perdite) del periodo | | (6.094.541) | 0 | 351.567 | 0 |
| PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO | | 79.835.189 | 0 | 85.914.993 | 0 |
| Patrimonio netto di terzi | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 10 | 79.835.189 | 0 | 85.914.993 | 0 |
| PASSIVO | | | | | |
| Passività non correnti | | | | | |
| Benefici per i dipendenti | 11 | 16.789 | 0 | 66.393 | 0 |
| Fondi rischi | 12 | 24.327 | 0 | 74.224 | 0 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 13 | 61.888.375 | 61.125.427 | 66.662.960 | 60.460.161 |
| Debiti commerciali e altri debiti non correnti | 14 | 25.044 | 0 | 26.876 | 0 |
| Totale passività non correnti | | 61.954.535 | 61.125.427 | 66.830.453 | 60.460.161 |
| Passività correnti | | | | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 13 | 481.634 | 0 | 1.569.018 | 0 |
| Debiti commerciali e altri debiti | 14 | 1.363.383 | 524.453 | 2.908.183 | 819.058 |
| Totale passività correnti | | 1.845.017 | 524.453 | 4.477.201 | 819.058 |
| TOTALE PASSIVO | | 63.799.552 | 61.649.880 | 71.307.654 | 61.279.219 |
| TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO | | 143.634.741 | 61.649.880 | 157.222.647 | 61.279.219 |

Prospetto consolidato Utile/Perdita del periodo

| | Nota | 30/06/2023 | di cui con parti correlate | 30/06/2022* | di cui con parti correlate |
|--|-----------|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| Ricavi da locazione | 15 | 3.095.475 | 0 | 2.906.744 | 0 |
| Costi inerenti il patrimonio immobiliare | 16 | (749.552) | 0 | (992.129) | 0 |
| Ricavi netti da locazione | | 2.345.923 | 0 | 1.914.615 | 0 |
| Ricavi da cessione immobili | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Oneri sostenuti per cessione immobili | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale proventi/(oneri) da cessione immobili | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costi del personale | | (2.405.285) | 0 | (990.449) | 0 |
| Salari e stipendi | | (301.904) | 0 | (472.162) | 0 |
| Oneri sociali | | (109.794) | 0 | (222.512) | 0 |
| Trattamento di fine rapporto | | (21.804) | 0 | (45.987) | 0 |
| Altri costi del personale | | (1.971.783) | 0 | (249.788) | 0 |
| Costi generali | | (1.766.156) | (751.397) | (1.699.341) | (740.567) |
| Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni | | (55.654) | 0 | (334.575) | 0 |
| Totale costi di funzionamento | 17 | (4.227.096) | (751.397) | (3.024.365) | (740.567) |
| Altri ricavi e proventi | 18 | 11.793 | 0 | 489.992 | 0 |
| Altri costi e oneri | 19 | (109.189) | 0 | (251.937) | 0 |
| Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri | | (97.396) | 0 | 238.055 | 0 |
| Rivalutazioni di immobili | | 1.448.948 | 0 | 2.287.348 | 0 |
| Svalutazioni di immobili | | (4.547.904) | 0 | (471.648) | 0 |
| Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili | 20 | (3.098.956) | 0 | 1.815.700 | 0 |
| Reddito operativo | | (5.077.525) | (751.397) | 944.005 | (740.567) |
| Adeguamento al fair value delle attività finanziarie | 21 | 0 | 0 | (69.326) | 0 |
| Proventi finanziari | 22 | 22.114 | 0 | 2.067 | 0 |
| Oneri finanziari | 22 | (784.565) | (665.266) | (686.776) | (587.389) |
| Risultato ante imposte | | (5.839.976) | (1.416.663) | 189.969 | (1.327.956) |
| Imposte | 23 | (254.565) | 0 | (28.635) | 0 |
| Utile/(Perdita) del periodo | | (6.094.541) | (1.416.663) | 161.334 | (1.327.956) |
| Utile/(Perdita) Di Gruppo | | (6.094.541) | (1.416.663) | 161.334 | (1.327.956) |
| Utile/(Perdita) Di Terzi | | 0 | 0 | 0 | 0 |

(*)IFRS 1 repeated application

Prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo

| | 30/06/2023 | 30/06/2022* |
|---|--------------------|----------------|
| Utile/ (Perdita) del periodo | (6.094.541) | 161.334 |
| Utili/(Perdite) attuariali (**) | 14.737 | 72.081 |
| Totale Altre componenti di conto economico complessivo | 14.737 | 72.081 |
| Totale utile/(perdita) complessiva | (6.079.804) | 233.415 |
| Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo | (6.079.804) | 233.415 |
| Totale utile/(perdita) complessiva di Terzi | 0 | 0 |

(*) IFRS 1 repeated application

(**) voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato

| Note | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Riserva da fair value | Riserva legale | Altre riserve | Altre componenti di Conto economico complessivo | Utili (perdite) a nuovo | Utile (Perdita) d'esercizio | Totale Patrimonio netto di Gruppo | Patrimonio netto di terzi | Totale Patrimonio netto |
|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|---|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Saldo al 01/01/2022 | 63.264.528 | 22.931.342 | 8.139.414 | 7.122.550 | (3.577.649) | (23.767) | (12.785.179) | 426.520 | 85.497.760 | 0 | 85.497.760 |
| Destinazione risultato 2021 | 0 | 0 | 405.969 | 21.367 | 0 | 0 | (816) | (426.520) | 0 | 0 | 0 |
| Altre componenti del risultato economico complessivo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72.081 | 0 | 0 | 72.081 | 0 | 72.081 |
| Riserva pagamenti basati su azioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 47.167 | 0 | 0 | 0 | 47.167 | 0 | 47.167 |
| Utile/(Perdita) del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 161.333 | 161.333 | 0 | 161.333 |
| Totale utile/perdita complessiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 72.081 | 0 | 161.333 | 233.414 | 0 | 233.414 |
| Utile/(Perdita) Di Terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo al 30/06/2022* | 63.264.528 | 22.931.342 | 8.545.383 | 7.143.917 | (3.530.482) | 48.314 | (12.785.995) | 161.333 | 85.778.341 | 0 | 85.778.341 |

(*) IFRS 1 repeated application

| Note | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Riserva da fair value | Riserva legale | Altre riserve | Altre componenti di Conto economico complessivo | Utili (perdite) a nuovo | Utile (Perdita) d'esercizio | Totale Patrimonio netto di Gruppo | Patrimonio netto di terzi | Totale Patrimonio netto |
|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|---|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Saldo al 01/01/2023 | 63.264.528 | 22.931.342 | 8.545.384 | 7.143.917 | (3.577.649) | 41.899 | (12.785.995) | 351.567 | 85.914.993 | 0 | 85.914.993 |
| Destinazione risultato 2022 | 0 | 0 | 328.989 | 17.578 | 0 | 0 | 5.000 | (351.567) | 0 | 0 | 0 |
| Altre componenti del risultato economico complessivo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.737 | 0 | 0 | 14.737 | 0 | 14.737 |
| Altri movimenti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Riserva pagamenti basati su azioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utile/(Perdita) del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (6.094.541) | (6.094.541) | 0 | (6.094.541) |
| Totale utile/perdita complessiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.737 | 0 | (6.094.541) | (6.079.804) | 0 | (6.079.804) |
| Utile/(Perdita) Di Terzi | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldo al 30/06/2023 | 63.264.528 | 22.931.342 | 8.874.373 | 7.161.495 | (3.577.649) | 56.636 | (12.780.995) | (6.094.541) | 79.835.189 | 0 | 79.835.189 |

Rendiconto finanziario consolidato

| | 30/06/2023 | di cui con parti correlate | 30/06/2022* | di cui con parti correlate |
|--|---------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| Risultato ante imposte | (5.839.976) | (1.416.663) | 189.969 | (1.327.956) |
| Rettifiche: | | | | |
| Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni (Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate) | 55.654 | 0 | 334.575 | 0 |
| (Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari | 3.098.956 | 0 | (1.815.700) | 0 |
| Proventi finanziari | 0 | 0 | 69.326 | 0 |
| Oneri finanziari | (22.114) | 0 | (2.067) | 0 |
| Oneri finanziari pagati | 784.565 | 665.266 | 686.776 | 587.389 |
| Proventi finanziari incassati | (73.704) | 0 | (80.047) | 0 |
| Fair value Piano <i>Performance Share</i> | 0 | 0 | 1.610 | 0 |
| Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi | 0 | 0 | 47.166 | 0 |
| Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi | 22.522 | 0 | 502.320 | 0 |
| Flusso di cassa generato dalla gestione | (1.974.097) | (751.398) | (66.072) | (740.567) |
| Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte | (1.974.097) | (751.398) | (66.072) | (740.567) |
| Altre attività/altre passività | (2.349.458) | (294.605) | 971.749 | 207.591 |
| <i>Variazione crediti commerciali</i> | <i>(647.375)</i> | <i>0</i> | <i>(1.122.668)</i> | <i>0</i> |
| <i>Variazione debiti commerciali</i> | <i>(895.855)</i> | <i>(294.605)</i> | <i>410.026</i> | <i>207.591</i> |
| <i>Variazione altre attività correnti</i> | <i>132.077</i> | <i>0</i> | <i>(277.326)</i> | <i>0</i> |
| <i>Variazione altre passività correnti</i> | <i>(945.657)</i> | <i>0</i> | <i>785.162</i> | <i>0</i> |
| <i>Variazione altre attività non correnti</i> | <i>34.719</i> | <i>0</i> | <i>135.292</i> | <i>0</i> |
| <i>Variazione crediti tributari</i> | <i>89.647</i> | <i>0</i> | <i>709.736</i> | <i>0</i> |
| <i>Variazione debiti tributari</i> | <i>(63.652)</i> | <i>0</i> | <i>331.527</i> | <i>0</i> |
| <i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i> | <i>(53.362)</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria | (4.323.555) | (1.046.002) | 905.677 | (532.976) |
| Attività di investimento e disinvestimento | (80.027) | 0 | 1.880.481 | 0 |
| <i>(Incremento)/decremento di immobili</i> | <i>(623.605)</i> | <i>0</i> | <i>(119.519)</i> | <i>0</i> |
| <i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i> | <i>543.578</i> | <i>0</i> | <i>2.000.000</i> | <i>0</i> |
| Attività Finanziaria | (6.561.064) | 0 | (421.648) | 0 |
| <i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Incremento debiti finanziari</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>Decremento debiti finanziari</i> | <i>(6.561.064)</i> | <i>0</i> | <i>(421.648)</i> | <i>0</i> |
| Disponibilità liquide generate nell'esercizio Nota 24. | (10.964.646) | (1.046.002) | 2.364.512 | (532.976) |
| Disponibilità liquide iniziali | 15.058.512 | | 6.836.541 | |
| Disponibilità liquide finali*** | 4.093.866 | | 9.201.053 | |

(*) IFRS 1 repeated application

Utile (perdita) per azione consolidato

| | 30/06/2023 | 30/06/2022* |
|--|----------------|---------------|
| Utile/(Perdita) del periodo | (6.094.541) | 161.334 |
| N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione | 21.987.004 | 21.987.004 |
| Utile (perdita) per azione base | -0,2772 | 0,0073 |

| | 30/06/2023 | 30/06/2022* |
|--|----------------|---------------|
| Utile/(Perdita) del periodo | (6.094.541) | 161.334 |
| N. medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione | 21.987.004 | 21.987.004 |
| Utile (perdita) per azione diluito | -0,2772 | 0,0073 |

(*)IFRS 1 repeated application

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

Il capitale sociale al 30 giugno 2023 è diviso in numero 11.013.054 azioni ordinarie e in numero 11.012.055 azioni di Categoria B tutte senza indicazione del valore nominale. Le azioni di Categoria B attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società. Sulla base dell'art. 24 dello Statuto gli utili di cui l'Assemblea delibera la distribuzione spetteranno in eguale misura alle azioni ordinarie e alle azioni di categoria B fermo restando che gli utili spettanti agli azionisti titolari delle Azioni di Categoria B ma non distribuiti agli stessi in ragione dei suddetti limiti previsti dallo Statuto saranno destinati a riserva statutaria.

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

Note esplicative

FORMA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

NEXT RE SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all’attività di Direzione e Coordinamento di CPI Property Group S.A..

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

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 di NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche “NEXT RE”) è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Come descritto nella relazione finanziaria annuale della Società al 31 dicembre 2022, la Società predisponeva, sino al 31 dicembre 2020, il bilancio d’esercizio e quello consolidato nel cui perimetro erano ricomprese la Next RE SIIQ e la controllata Cortese Immobiliare S.r.l.. In seguito all’operazione di fusione della Cortese Immobiliare S.r.l. in Next RE, perfezionata nel corso dell’esercizio 2021, al 31 dicembre 2021 la Società ha predisposto il solo bilancio d’esercizio. La controllata Fidelio Engineering S.r.l. non risultava infatti operativa alla data di chiusura dell’esercizio. Nel corso degli ultimi mesi del 2022, la sopra menzionata controllata ha avviato la propria attività e pertanto la Società, al 31 dicembre 2022, è tornata a predisporre il bilancio d’esercizio e quello consolidato, il cui perimetro include Next RE e Fidelio Engineering. Al fine della presentazione dei dati comparativi relativi al primo semestre 2022 richiesti dallo IAS 1, la Capogruppo ha provveduto alla c.d. *repeated application* dell’IFRS 1, predisponendo un bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2022, con un perimetro allineato a quello in essere al 30 giugno 2023.

Il Consiglio di Amministrazione del 14 settembre 2023 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio consolidato semestrale abbreviato che è assoggettato a revisione contabile limitata da parte di EY S.p.A. in base all’incarico attribuito ai sensi del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010, conferito dall’Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021, che ha durata di nove esercizi (2021-2029).

Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato per il periodo al 30 giugno 2023 è stato redatto in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi, pertanto non espone tutta l’informativa richiesta nella redazione del Bilancio d’esercizio. Per tale motivo è necessario leggere il Bilancio consolidato semestrale abbreviato unitamente al Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

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

Il bilancio consolidato semestrale abbreviato è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale. Come illustrato nella Relazione intermedia sulla gestione, il risultato del primo semestre 2023 è impattato dagli effetti economici rivenienti dalla sottoscrizione degli Accordi Transattivi e dalla variazione di *fair value* del patrimonio immobiliare rilevati nel conto economico per complessivi 5,3 milioni di Euro. Tali impatti rappresentano il risultato, rispettivamente: i) delle valutazioni espresse dall’azionista di controllo CPI PG nell’esercizio dell’attività di direzione e coordinamento riguardanti il ridimensionamento delle prospettive di crescita di NEXT RE di cui il Consiglio di Amministrazione ha preso

atto nella seduta consiliare del 21 marzo 2023 e ii) delle risultanze delle stime del valore di mercato del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2023 rese dall'Esperto Indipendente. Entrambi i sopra menzionati eventi non erano declinati nell'ambito delle previsioni contenute nel Piano Industriale 2023-2026 approvato in data 6 febbraio 2023.

Alla luce di quanto sopra rappresentato, il Consiglio di Amministrazione del 14 settembre 2023 ha esaminato il forecast 2023 e approvato il Budget 2024 mentre è in fase di aggiornamento il Piano Industriale. Alla luce delle previsioni contenute nel Budget 2024 e della liquidità giacente sui conti della Società, gli Amministratori ritengono che non vi siano elementi che possano incidere negativamente sulla continuità aziendale nei dodici mesi successivi alla data del 30 giugno 2023. Infine, si rimanda anche a quanto riportato nel capitolo Evoluzione prevedibile della gestione incluso nella Relazione sulla Gestione.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio consolidato al 31 dicembre 2022, fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2023. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2023 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETA'

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

Il Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2023 si compone dei seguenti schemi primari:

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

I principi contabili e i criteri di consolidamento sono i medesimi utilizzati per la predisposizione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 cui si rimanda per la descrizione dettagliata degli stessi.

Uso di stime e assunzioni

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

La stesura del bilancio consolidato semestrale abbreviato 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 (ove presenti). 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 del 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 SIQ S.p.A. del 22 giugno 2022, in ottemperanza alla procedura "Esperti Indipendenti" della Società, ha affidato alla società Colliers Valuation Italy S.r.l. l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio di NEXT RE per un corrispettivo pari a 10.000 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2022 e di 5.250 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

La Capogruppo, oltre a seguire le raccomandazioni delle autorità di vigilanza e le varie *best practices* di settore, si è 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 Reddituale: prende in considerazione due diversi approcci metodologici.
 - ✓ *Capitalizzazione Diretta*: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalle proprietà;
 - ✓ Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - a) Sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) Sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) Sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

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

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

- 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 Capogruppo, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- 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. Per maggiori dettagli si rimanda anche a quanto rappresentato nel paragrafo Rischio di cambiamento climatico incluso nella Relazione intermedia sulla gestione.

Informativa per settori

Il *Management* considera il Gruppo come un solo segmento. La Capogruppo gestisce attualmente un portafoglio composto da immobili a destinazione direzionale e commerciale di varie dimensioni ma il processo di gestione unitamente ai rischi sostenuti rimane lo stesso per tutti i tipi di immobili. In aggiunta, le

informazioni riviste dal Consiglio di Amministrazione mostrano solamente i valori del portafoglio immobiliare distinti per immobile e tra destinazione d'uso direzionale, destinazione d'uso commerciale mentre i valori economici sono analizzati per immobile. Considerando la struttura di *reporting* utilizzata, il processo di allocazione delle risorse, l'analisi in ordine alla materialità e l'attività del Gruppo, il *Management* identifica quindi un solo segmento (i.e. NEXT RE).

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

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Investimenti immobiliari | 133.642 | 135.943 |
| Investimenti immobiliari | 133.642 | 135.943 |

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

| | Fabbricati |
|---|----------------|
| Valore netto contabile al 31/12/2022 | 135.943 |
| Incrementi | 798 |
| Decrementi | 0 |
| Rivalutazioni (svalutazioni) | (3.099) |
| Valore netto contabile al 30/06/2023 | 133.642 |

Il Portafoglio immobiliare detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 30 giugno 2023 una valutazione complessiva di 133.642 migliaia di Euro.

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

| Immobile | 31/12/2022 | Incrementi | Riclassifiche | Valore contabile prima dell'adeguamento | Valore di mercato | Adeguamento al valore di mercato | 30/06/2023 |
|---------------------------------|----------------|------------|---------------|---|-------------------|----------------------------------|----------------|
| Milano, Via Spadari commerciale | 53.300 | 351 | 0 | 53.651 | 49.850 | (3.801) | 49.850 |
| Milano, Via Spadari uffici | 8.150 | 447 | 0 | 8.597 | 8.050 | (547) | 8.050 |
| Milano, Via Cuneo | 25.850 | 0 | 0 | 25.850 | 26.600 | 750 | 26.600 |
| Milano, C.S. Gottardo | 15.900 | 0 | 0 | 15.900 | 15.900 | 0 | 15.900 |
| Roma, Via Zara | 13.193 | 0 | 0 | 13.193 | 13.892 | 699 | 13.892 |
| Roma, Via Vinicio Cortese | 4.850 | 0 | 0 | 4.850 | 4.750 | (100) | 4.750 |
| Bari, V. Dioguardi | 14.700 | 0 | 0 | 14.700 | 14.600 | (100) | 14.600 |
| | 135.943 | 798 | 0 | 136.741 | 133.642 | (3.099) | 133.642 |

La voce Incrementi include i costi capitalizzati pari a 798 migliaia di Euro che sono stati prevalentemente sostenuti con riferimento alle nuove porzioni ad uso ufficio dell'immobile di Milano, via Spadari nell'ambito del progetto di valorizzazione in corso.

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

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

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

- immobile sito in Milano via Spadari 2 –commerciale: la variazione di *fair value* rilevata al 30 giugno 2023, pari a –3.801 migliaia di Euro è da attribuire principalmente all'incremento del tasso di attualizzazione utilizzato che recepisce l'aumento generalizzato dei tassi sul mercato. L'effetto negativo derivante da tale variazione non è stato assorbito dagli effetti positivi derivanti dal decremento delle *Capex* previste, dall'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e dall'assunzione effettuata dall'Esperto Indipendente in relazione alla ri-contrattualizzazione alla seconda scadenza a un ERV più alto secondo le osservate dinamiche di mercato;

- immobile sito in Milano via Spadari 2 – uffici: la variazione di *fair value* rilevata al 30 giugno 2023 è pari a -547 migliaia di Euro e deriva dal decremento delle Capex previste e dalla stipula di un nuovo contratto di locazione per gli spazi precedentemente non locati. Tali effetti sono stati compensati dall'incremento dei tassi utilizzati nella valutazione da parte dell'Esperto Indipendente;
- immobile sito in Milano, via Cuneo 2: la variazione di *fair value* rilevata al 30 giugno 2023, pari a 750 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat parzialmente compensato dall'effetto negativo dovuto all'incremento del tasso di attualizzazione;
- immobile sito in Milano, corso San Gottardo 29/31: non sono state rilevate variazioni di *fair value* al 30 giugno 2023 in quanto l'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat e l'avanzamento del contratto di locazione (che prevede una scalettatura per i primi anni di locazione) hanno compensato l'incremento dei tassi di riferimento;
- immobile sito in Roma, via Zara 22-32: la variazione di *fair value* rilevata al 30 giugno 2023, pari a 699 migliaia di Euro è principalmente da attribuire all'aggiornamento dei canoni secondo l'indice Istat parzialmente compensato dall'effetto negativo dovuto all'incremento del tasso di attualizzazione;
- immobile sito in Roma, via Vinicio Cortese 147: la variazione di *fair value* rilevata al 30 giugno 2023, pari a -100 migliaia di Euro è dovuta alle variazioni dei tassi utilizzati dall'Esperto Indipendente;
- immobile sito in Bari, via Dioguardi 1: la variazione di *fair value* rilevata al 30 giugno 2023, pari a -100 migliaia di Euro risente negativamente dei tassi utilizzati dall'Esperto Indipendente.

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

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

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

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

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 30 giugno 2023:

| Immobile | Natura giuridica | Criteri di contabilizzazione | Data ultima perizia | Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000 |
|---------------------------|------------------|------------------------------|---------------------|---|
| Milano, Via Spadari | Piena Proprietà | IAS 40, fair value | 30/06/2023 | 57.900 |
| Milano, Via Cuneo | Piena Proprietà | IAS 40, fair value | 30/06/2023 | 26.600 |
| Milano, C.S. Gottardo | Piena Proprietà | IAS 40, fair value | 30/06/2023 | 15.900 |
| Roma, Via Zara | Piena Proprietà | IAS 40, fair value | 30/06/2023 | 13.892 |
| Roma, Via Vinicio Cortese | Piena Proprietà | IAS 40, fair value | 30/06/2023 | 4.750 |
| Bari, V. Dioguardi | Piena Proprietà | IAS 40, fair value | 30/06/2023 | 14.600 |
| | | | | 133.642 |

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da NEXT RE sono il tasso di attualizzazione, il tasso di capitalizzazione o *cap rate* (la principale differenza nel calcolo tra il tasso di capitalizzazione netto e il tasso di capitalizzazione lordo riguarda l'inclusione nell'ambito di quest'ultimo dei costi non recuperabili come IMU, assicurazione e costi di gestione) e l'ERV (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 30 giugno 2023:

| Immobile | Natura giuridica | Metodo | Tasso di attualizzazione | Cap rate | ERV €/mq/a |
|---------------------------|------------------|-------------------|--|---|--|
| Milano, Via Spadari | Piena Proprietà | Reddittuale (DCF) | 5,56% per porzione retail 5,66% per porzione office | porzione retail: 4,12% lordo, 3,75% netto porzione office: 4,80% lordo, 4% netto | 1.100 per porzione retail 440 per porzione office |
| Milan, Via Cuneo | Piena Proprietà | Reddittuale (DCF) | 6,20% | 5,07% lordo, 4,5% netto | 400 |
| Milano, C.S. Gottardo | Piena Proprietà | Reddittuale (DCF) | 6,97% | 5,18% lordo, 4,75% netto | 350 |
| Roma, Via Zara | Piena Proprietà | Reddittuale (DCF) | 6,51% | 5,27 lordo%, 4,5% netto | 300 per porzione office e 220 per unità commerciale |
| Roma, Via Vinicio Cortese | Piena Proprietà | Reddittuale (DCF) | 8,05% | 7,12 lordo%, 6,25% netto | 155 |
| Bari, V. Dioguardi | Piena Proprietà | Reddittuale (DCF) | 6,64% | 6,345% lordo, 5% netto | 100 |

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

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

La variazione dei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione al 30 giugno 2023, rispetto al 31 dicembre 2022, risente del generalizzato incremento dei tassi di interesse sul mercato con particolare riferimento a quelli dei BTP e all'Euribor. La determinazione dei suddetti tassi, oltre a tener conto di fattori economici esogeni, riflette le condizioni specifiche degli asset oggetto di valutazione.

A conferma della solidità del processo valutativo è stata effettuata, con il supporto dell'esperto indipendente, un'analisi di sensitività del valore del portafoglio immobiliare in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di capitalizzazione. 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 è ricompresa in un range del + 6% e del -5,3% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 30 giugno 2023.

| Immobile | Natura giuridica | Controparte finanziatrice | Valori al 30 giugno 2023 | Debito residuo al 30 giugno 2023* | 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 | 2,6 |
| Milano, Via Cuneo | Piena Proprietà | CPI PG S.A. | 26.600 | 14.481 | 12.119 | 54% | 27/01/2026 | 2,6 |
| Milano, C.S. Gottardo | Piena Proprietà | CPI PG S.A. | 15.900 | 10.861 | 5.039 | 68% | 27/01/2026 | 2,6 |
| Roma, Via Zara** | Piena Proprietà | CPI PG S.A. | 15.900 | 6.577 | 9.323 | 41% | 27/01/2026 | 2,6 |
| Roma, Via Vinicio Cortese | Piena Proprietà | Intesa San Paolo | 4.750 | 761 | 3.592 | 24% | 05/12/2025 | 2,4 |
| Bari, V. Dioguardi | Piena Proprietà | *** | 14.600 | - | 14.600 | 0% | 01/07/2025 | 2,0 |
| | | | 135.650 | 55.764 | 79.886 | 41% | | |

*valori nominali del debito

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

*** il leasing è stato estinto nel corso del primo semestre 2023

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

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|--------------|--------------|
| Fabbricato strumentale | 1.752 | 1.780 |
| Altri beni | 30 | 34 |
| Altre immobilizzazioni materiali | 1.782 | 1.814 |

Le variazioni intervenute nel semestre sono le seguenti:

| | Fabbricato strumentale | Altri beni | Totale |
|--------------------------------------|------------------------|------------|--------------|
| Valore netto contabile al 01/01/2023 | 1.780 | 34 | 1.814 |
| Riclassifiche | 0 | 0 | 0 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (28) | (4) | (32) |
| Saldo finale al 30/06/2023 | 1.752 | 30 | 1.782 |
| Costo storico | 1.909 | 50 | 1.959 |
| Fondo ammortamento | (157) | (20) | (177) |
| Valore netto contabile | 1.752 | 30 | 1.782 |

Il saldo della voce al 30 giugno 2023 è pari a 1.782 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 1.752 migliaia di Euro, e ii) altre immobilizzazioni materiali per 30 migliaia di Euro.

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

Nota 3. Diritti d'uso

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------|------------|------------|
| Diritti d'uso | 62 | 74 |
| Diritti d'uso | 62 | 74 |

| Diritti d'uso | |
|---|-----------|
| Valore netto contabile al 01/01/2023 | 74 |
| Incrementi | 0 |
| Decrementi | 0 |
| Ammortamenti e svalutazioni | (12) |
| Valore netto contabile al 30/06/2023 | 62 |

La voce al 30 giugno 2023 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* relativi a tre auto aziendali.

Nota 4. Attività immateriali

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

Nota 5. Attività per imposte anticipate

La voce si decrementa per 190 migliaia di Euro per effetto della svalutazione delle imposte anticipate maturate nel triennio 2018- 2020 in quanto non sussiste la ragionevole certezza in ordine alla possibilità di utilizzo delle stesse alla luce delle proiezioni economiche del Gruppo che non prevedono produzione di redditi della gestione imponibile.

Nota 6. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la situazione delle Altre attività non correnti al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022.

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|--------------|--------------|
| Capex contribution Milano, via Spadari | 428 | 489 |
| Capex contribution Milano, via Cuneo | 325 | 371 |
| Concessioni Covid Milano, via Spadari | 586 | 499 |
| Concessioni Covid Milano, via Cuneo | 201 | 274 |
| Linearizzazione canoni | 930 | 803 |
| Altre attività non correnti | 2.470 | 2.436 |

La voce al 30 giugno 2023 è pari a 2.470 migliaia di Euro e si riferisce:

- alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, via Spadari per 428 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, via Cuneo per 325 migliaia di Euro; tali contributi erogati al conduttore per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.
- alle quote relative alle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS per 787 migliaia di Euro, con riferimento ai contratti di locazione degli asset di Milano via Cuneo e via Spadari, che verranno rilevate a conto economico negli esercizi oltre il successivo a riduzione dei ricavi da locazione;
- agli effetti derivanti dalla linearizzazione dei canoni di locazione per 930 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

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 7. Attività finanziarie al fair value

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|------------|------------|
| Altri investimenti finanziari | 0 | 544 |
| Attività finanziarie al fair value | 0 | 544 |

La voce accoglie le attività finanziarie valutate al *fair value* con contropartita il conto economico e, al 30 giugno 2023, presenta un saldo pari a zero.

| | OICR | Altre | Totale |
|---|----------|----------|----------|
| Valore netto contabile al 01/01/2023 | 544 | - | 544 |
| Incrementi | 1.971 | - | 1.971 |
| Decrementi | (1.515) | - | (1.515) |
| Riclassifiche | - | - | - |
| Adeguamento al <i>fair value</i> | - | - | - |
| Valore netto contabile al 30/06/2023 | - | - | - |

La voce Attività finanziarie al *fair value*, che nel primo trimestre 2023 si era incrementata per 1.971 migliaia di Euro, si decrementa per effetto della dismissione delle posizioni di investimento. La contropartita a conto economico di tale disinvestimento è pari a 17 migliaia di Euro ed è classificata alla voce 19. Altri costi e oneri.

Nota 8. Crediti e altre attività correnti

La voce, rispetto al 31 dicembre 2022, si incrementa per 431 migliaia di Euro, principalmente in relazione alle diverse tempistiche di incasso dei canoni di locazione fatturati. Si evidenzia che alla data della presente relazione i crediti fatturati alla data del 30 giugno 2023 sono stati incassati. La voce include attività finanziarie valutate al costo ammortizzato composte da crediti commerciali, crediti tributari e altri crediti come di seguito meglio dettagliato.

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Crediti verso conduttori | 966 | 319 |
| Fondo svalutazione crediti | (251) | (251) |
| Crediti verso clienti netti | 715 | 68 |
| Crediti tributari | 219 | 309 |
| Ratei e risconti attivi | 137 | 265 |
| Concessioni ai clienti COVID-19 | 226 | 224 |
| Capex contribution – quota corrente | 215 | 215 |
| Depositi cauzionali | 1 | 1 |
| Altri crediti | 20 | 20 |
| Totale | 1.533 | 1.102 |

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 715 migliaia di Euro (68 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 715 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 37 migliaia di Euro;
- crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

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

| Fondo svalutazione Crediti | |
|----------------------------|--------------|
| Saldo al 01/01/2023 | (251) |
| Accantonamenti | 0 |
| Rilascio | 0 |
| Utilizzo | 0 |
| Saldo al 30/06/2023 | (251) |

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto al 31 dicembre 2022. La Capogruppo prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

Crediti tributari

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Crediti verso Erario per IVA | 195 | 290 |
| Crediti verso Erario per imposte | 9 | 4 |
| Altri crediti tributari | 15 | 15 |
| Crediti tributari correnti | 219 | 309 |

I crediti tributari presentano un saldo pari a 219 migliaia di Euro (309 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di giugno 2023 per 195 migliaia di Euro (290 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022).
- crediti IRAP e IRES per 9 migliaia di Euro;
- crediti tributari diversi per 15 migliaia di Euro.

Il credito IVA al 31 dicembre 2022 è stato utilizzato parzialmente in compensazione nel corso del primo semestre 2023.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 137 migliaia di Euro (265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo tra i quali canoni di leasing/locazione per 18 migliaia di Euro, assicurazioni per 52 migliaia di Euro e quote associative per 46 migliaia di Euro.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

La voce fa riferimento alle riduzioni temporanee concesse al cliente OVS con riferimento ai canoni di locazione oggetto di specifici accordi siglati nel mese di luglio 2020, nel mese di marzo 2021, di agosto 2021 e di maggio 2022. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate linearmente lungo la vita dei contratti di locazione a riduzione dei ricavi.

Capex contribution - quota corrente

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

Nota 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|----------------------------|--------------|---------------|
| Depositi bancari e postali | 3.944 | 15.059 |
| Conti vincolati | 150 | - |
| Totale | 4.094 | 15.059 |

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 4.094 migliaia di Euro (15.059 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e sono rappresentate principalmente da depositi bancari e postali. I conti vincolati afferiscono alla somma versata dal conduttore Luisa Via Roma a copertura della garanzia prevista dal contratto di locazione. La voce si riduce sensibilmente, rispetto al 31 dicembre 2022, a seguito dei rimborsi dei finanziamenti UniCredit Leasing e Banca Centro Lazio e delle uscite finanziarie connesse agli Accordi Transattivi.

PATRIMONIO NETTO
Nota 10. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 30 giugno 2023 ed è costituito da n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate, prive di valore nominale, e da n.11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Società e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, e non ammesse alla negoziazione su EURONEXT Milan. La Società detiene 38.205 azioni proprie.

L'utile consolidato del 2022 pari a 351.567 Euro è stato destinato per Euro 17.578 a riserva legale, per Euro 328.988,42 a riserva da *fair value* e per 5 migliaia di Euro riportato a nuovo.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 56 migliaia di Euro e recepisce gli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

La voce Riserva per pagamenti basati su azioni, al 30 giugno 2023, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

PASSIVO
Nota 11. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 30 giugno 2023.

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|------------|------------|
| Benefici per i dipendenti | 17 | 66 |
| Totale Benefici per i dipendenti | 17 | 66 |

Movimentazione della voce Benefici per i dipendenti

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Saldo iniziale al 01/01/2023 | 66 | 189 |
| Utili/Perdite attuariali | (15) | (66) |
| Utilizzo | (53) | (125) |
| Accantonamenti | 18 | 65 |
| Oneri finanziari IAS 19 | 1 | 3 |
| Saldo finale al 30/06/2023 | 17 | 66 |

Il saldo finale, pari a 17 migliaia di Euro al 30 giugno 2023 (66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

L'utilizzo nell'esercizio fa riferimento alla liquidazione del trattamento di fine rapporto ai dipendenti cessati per 33 migliaia di Euro e all'anticipo concesso a taluni dipendenti a seguito di specifica richiesta per 20 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 18 migliaia di Euro tra i costi del personale, per 1 migliaia di Euro a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 15 migliaia di Euro a perdita attuariale classificata nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

| IPOTESI DEMOGRAFICHE | | PERSONALE DIPENDENTE | IPOTESI FINANZIARIE | | 30/06/2023 |
|---|--|----------------------|-------------------------------------|--------|------------|
| Probabilità di decesso | Tabelle di mortalità RG48 | | Tasso annuo di attualizzazione | 3,60% | |
| Probabilità di invalidità | Tavole INPS distinte per età e sesso | | Tasso annuo di inflazione | 2,30% | |
| Probabilità di pensionamento | 100% al raggiungimento dei requisiti AGO | | Tasso annuo incremento TFR | 3,225% | |
| Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70% | 3% | | Tasso annuo di incremento salariale | 3,00% | |
| Probabilità di dimissioni | 5% | | | | |

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

In particolare, occorre notare come:

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

Alla data del 30 giugno 2023 l'organico della Società è composto da n. 3 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 30 giugno 2023 e al 31 dicembre 2022, suddivisi per categorie:

| Divisione per qualifica | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|-------------------------|------------|------------|
| Dirigenti | 2 | 4 |
| Quadri | 1 | 1 |
| Impiegati | 0 | 2 |
| Totale | 3 | 7 |

| Divisione per media del periodo | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---------------------------------|------------|------------|
| Dirigenti | 3 | 4 |
| Quadri | 1 | 1 |
| Impiegati | 1 | 2 |
| Totale | 5 | 7 |

Nota 12. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, inclusa tra le Passività non correnti, si decrementa per 50 migliaia di Euro a seguito dell'utilizzo completo del fondo rischi stanziato nell'esercizio precedente per 57 migliaia di Euro e dell'adeguamento delle due posizioni rimanenti per 7 migliaia di Euro in ragione della stima aggiornata delle passività potenziali relative a situazioni in via di definizione per le quali l'esistenza non è certa e vi è un'indeterminatezza dell'ammontare.

Nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|---------------|---------------|
| Non correnti | | |
| Mutui ipotecari e finanziamenti | 61.838 | 62.525 |
| Debiti verso altri finanziatori | 50 | 4.138 |
| Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 61.888 | 66.663 |
| Correnti | | |
| Mutui ipotecari e finanziamenti | 466 | 822 |
| Debiti verso altri finanziatori | 16 | 747 |
| Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti | 482 | 1.569 |
| Totale | 62.370 | 68.232 |

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

| Istituto | Importo Originario | Debito residuo al 30/06/2023 Valori Nominali | Debito residuo al 30/06/2023 Valori di Bilancio al Costo Ammortizzato | Di cui entro l'esercizio successivo | Di cui oltre l'esercizio successivo | Garanzie | Ulteriori garanzie e Clausole |
|-------------------------|--------------------|---|--|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|------------------------------------|
| CPI PG | 54.606 | 54.606 | 57.601 | 0 | 57.601 | | |
| CPI PG | 3.366 | 3.366 | 3.525 | 0 | 3.525 | | |
| Intesa San Paolo S.p.A. | 3.900 | 761 | 770 | 302 | 468 | Ipoteca di 2° grado | Canalizzazione canoni di locazione |
| Intesa San Paolo S.p.A. | 2.100 | 397 | 407 | 163 | 244 | Ipoteca di 2° grado | Canalizzazione canoni di locazione |
| | 63.972 | 59.130 | 62.303 | 465 | 61.838 | | |

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

La voce Debiti verso banche si è ridotta a seguito dell'estinzione anticipata per un importo pari a 1.429 migliaia di Euro nel corso del semestre di riferimento del mutuo acceso nei confronti di Banca Centro Lazio.

La voce Debiti verso altri finanziatori è pari a 66 migliaia di Euro (16 migliaia di Euro la quota corrente) e si è ridotta rispetto al 31 dicembre 2022 per effetto dell'estinzione anticipata avvenuta nel corso del primo semestre del debito verso Unicredit Leasing per il contratto di *leasing* relativo all'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi.

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

| | 31/12/2022 | Flusso monetario | Flussi non monetari | | 30/06/2023 |
|---|---------------|------------------|--------------------------|-----------------|---------------|
| | | | Variazioni di fair value | Altri movimenti | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti | 66.663 | (5.240) | 0 | 466 | 61.889 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori correnti | 1.569 | (1.321) | 0 | 233 | 481 |
| Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento | 68.232 | (6.561) | 0 | 699 | 62.370 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | (15.059) | 10.965 | 0 | 0 | (4.094) |
| Totale indebitamento finanziario | 53.173 | 4.404 | 0 | 699 | 58.276 |

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

| Passività | Valore contabile | entro 1 anno | 1-2 anni | 2-5 anni | oltre 5 anni |
|--|------------------|--------------|----------|----------|--------------|
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 62.370 | 481 | 488 | 61.401 | - |

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

Nota 14. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 30 giugno 2023.

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--|--------------|--------------|
| Non Correnti | | |
| Debiti tributari | 25 | 27 |
| Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti | 25 | 27 |
| Correnti | | |
| Debiti commerciali verso terzi | 489 | 835 |
| Debiti verso parti correlate | 524 | 819 |
| Altri debiti | 232 | 869 |
| Debiti tributari | 100 | 162 |
| Debiti verso istituti di previdenza | 18 | 223 |
| Ratei e risconti passivi | 0 | 0 |
| Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti | 1.363 | 2.908 |

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 489 migliaia di Euro (835 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022).

Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 404 migliaia di Euro oltre a 120 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci.

Altri Debiti

Gli Altri debiti ammontano a 232 migliaia di Euro al 30 giugno 2023, a fronte di un saldo di 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, e sono composti prevalentemente da depositi cauzionali ricevuti per 166 migliaia di Euro. Il decremento rispetto al 31 dicembre 2022 si origina dal pagamento delle remunerazioni variabili maturate nel precedente esercizio e alla relativa contribuzione.

Debiti tributari

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|--------------------------------|------------|------------|
| Debiti tributari non correnti | 25 | 27 |
| Debiti tributari correnti | 100 | 162 |
| Totale Debiti tributari | 125 | 189 |

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 25 migliaia di Euro (27 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022); la voce fa riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso con l'Agenzia delle Entrate.

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 100 migliaia di Euro (162 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente a:

- sopravvenienze passive Irap per 64 migliaia di Euro; si rimanda al paragrafo "Quadro normativo e regolamentare delle SIQ" incluso nella Relazione intermedia sulla gestione per ulteriori dettagli;
- ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di luglio 2023 per 26 migliaia di Euro;

Debiti verso istituti di previdenza.

| | 30/06/2023 | 31/12/2022 |
|---|------------|------------|
| Debiti verso INPS | 15 | 221 |
| Debiti verso INAIL | 3 | 2 |
| Totale debiti verso istituti di previdenza | 18 | 223 |

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 18 migliaia di Euro (223 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di giugno 2023 pagati nel mese di luglio 2023.

Rischi

I rischi a cui è soggetta la Società e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi nella Relazione intermedia sulla Gestione.

Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Società ha in essere con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 30 giugno 2023 è pari a 1.177 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.750 migliaia di Euro.

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

Accantonamenti, passività e attività potenziali

La società ha rilevato nel bilancio al 30 giugno 2023 accantonamenti per rischi per 24 migliaia di Euro in relazione alla probabilità di utilizzare risorse per estinguere le obbligazioni relative alle due posizioni in essere, come indicato alla Nota 12. Fondi rischi.

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

CONTO ECONOMICO
Nota 15. Ricavi da locazione

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Locazioni immobiliari | 3.024 | 2.833 |
| Riaddebiti a conduttori | 71 | 74 |
| Ricavi da locazione | 3.095 | 2.907 |

La voce, pari a 3.095 migliaia di Euro al 30 giugno 2023, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La variazione in aumento dei ricavi da locazioni immobiliari, rispetto al 30 giugno 2022, è pari a 188 migliaia di Euro ed è principalmente riconducibile all'adeguamento ISTAT dei contratti di locazione alla data.

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

| Immobile | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Milano, via Spadari | 961 | 869 |
| Milano, via Cuneo | 591 | 532 |
| Milano, c.so San Gottardo | 381 | 361 |
| Roma, via Zara | 385 | 366 |
| Bari, via Dioguardi | 482 | 482 |
| Verona, via Unità d'Italia | 2 | 4 |
| Roma, via Cortese | 293 | 293 |
| Totale | 3.095 | 2.907 |

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

I costi inerenti il patrimonio immobiliare ammontano ad Euro 750 migliaia al 30 giugno 2023 e sono rappresentati nella seguente tabella per tipologia di costo e confrontati con il 30 giugno 2022.

| Costi inerenti il patrimonio immobiliare | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---|------------|------------|
| IMU | 361 | 413 |
| Manutenzioni e spese di gestione locali | 183 | 199 |
| Consulenze tecniche | 64 | 74 |
| Imposte di registrazione contratti | 51 | 56 |
| Consulenze legali, notarili e spese professionali | 45 | 40 |
| Assicurazioni | 14 | 14 |
| Costi di property, building e facility management | 13 | 20 |
| Consulenze immobiliari | 7 | 38 |
| Utenze | 7 | 42 |
| Altre imposte e tasse | 4 | 19 |
| Vigilanza e portierato | - | 71 |
| Altri oneri | 1 | 6 |
| Costi inerenti il patrimonio immobiliare | 750 | 992 |

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare e si decrementano per effetto della cessione dell'immobile di Verona. I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio. I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili. I costi di gestione locali, manutenzioni, vigilanza e portierato e utenze subiscono un decremento significativo in relazione alla richiamata cessione dell'immobile di Verona che, in quanto sfritto, ha generato, nel primo semestre 2022, costi pari per utenze, oneri di gestione e di vigilanza e IMU.

Nota 17. Costi di funzionamento

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|--------------|--------------|
| Salari e stipendi | 302 | 472 |
| Oneri sociali | 110 | 222 |
| Trattamento di fine rapporto | 22 | 46 |
| Altri costi del personale | 1.972 | 250 |
| Sub totale a) Costi del personale | 2.405 | 990 |
| Emolumenti Amministratori | 492 | 343 |
| Asset advisory fee | 364 | 356 |
| Consulenze legali e notarili | 361 | 456 |
| Altre consulenze | 174 | 151 |
| Commissioni e spese bancarie | 75 | 7 |
| Canoni e consulenze IT | 64 | 53 |
| Emolumenti Collegio Sindacale | 42 | 42 |
| Costi di comunicazione e marketing | 30 | 86 |
| Assicurazioni | 28 | 22 |
| Spese viaggio, trasporto e auto | 22 | 24 |
| Compensi Organismo di Vigilanza | 20 | 47 |
| Servizi HR | 18 | 20 |
| Compensi revisori professionisti | 17 | 16 |
| Compensi internal auditor | 16 | 12 |
| Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni | 12 | 12 |
| Consulenze immobiliari ed esperto indipendente | 6 | 34 |
| Utenze | 7 | 7 |
| Vigilanza | 7 | 7 |
| Diversi | 11 | 4 |
| Sub totale b) Costi generali | 1.766 | 1.699 |
| Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni | 56 | 335 |
| Totale Costi di funzionamento | 4.227 | 3.024 |

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

- o i costi del personale ammontano a 2.405 migliaia di Euro (990 migliaia di Euro al 30 giugno 2022) includono gli effetti economici, pari a circa 2 milioni di Euro, degli accordi transattivi con il top management deliberati dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del Chief Investment Officer nonché della cessazione anticipata dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato;

- le consulenze legali e notarili sono sostenute principalmente in relazione a contenziosi e consulenze su tematiche non ordinarie;
- gli Emolumenti amministratori si incrementano, rispetto al primo semestre 2022, per complessivi 149 migliaia di Euro a seguito della cessazione anticipata dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato;
- i costi per *asset advisory fee* maturati verso Dea Capital SGR per 364 migliaia di Euro nel primo semestre 2023 (operazione con parti correlate);
- le commissioni bancarie si incrementano rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente in quanto includono costi di estinzione anticipata del mutuo Banca Centro Lazio e il leasing Unicredit;
- la voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento e svalutazione per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (12 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (11 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 32 migliaia di Euro di cui 28 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%.

Nota 18. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 30 giugno 2023.

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|---|------------|------------|
| Proventi extra caratteristici da att. finanziarie | - | 469 |
| Altri ricavi e proventi | 12 | 21 |
| Totale Altri ricavi e proventi | 12 | 490 |

La riduzione della voce al 30 giugno 2023 è da imputare all'effetto economico registrato nel primo semestre 2022 a seguito della sottoscrizione dell'accordo transattivo avente ad oggetto il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond.

Nota 19. Altri costi ed oneri

La voce Accantonamento a fondi rischi si è ridotta per effetto della riclassifica tra i debiti dell'accantonamento effettuato nel primo semestre 2022. Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi. La voce include la perdita realizzata sulla dismissione di strumenti finanziari valutati al *fair value* per 17 migliaia di Euro.

Nota 20. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|----------------|--------------|
| Svalutazioni di immobili in portafoglio | (4.548) | (472) |
| Rivalutazioni di immobili in portafoglio | 1.449 | 2.288 |
| Totale | (3.099) | 1.816 |

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 21. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|--|------------|-------------|
| Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie | - | (69) |
| Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie | - | (69) |

La voce è pari a zero in considerazione del fatto che il Gruppo, al 30 giugno 2023, non detiene strumenti finanziari in portafoglio.

Nota 22. Proventi/(Oneri) finanziari

| | 30/06/2023 | 30/06/2022 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Interessi attivi | 22 | 2 |
| Proventi finanziari | 22 | 2 |
| Interessi su finanziamenti CPI PG | (665) | (587) |
| Interessi su finanziamenti bancari | (77) | (48) |
| Interessi su <i>lease</i> | (41) | (48) |
| Interessi passivi su altri debiti | (2) | (4) |
| Oneri finanziari | (785) | (687) |

La voce Oneri finanziari è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 665 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e su *lease* per 118 migliaia di Euro.

Nota 23. Imposte

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 30 giugno 2023 il consolidato fiscale risulta in perdita fiscale e non è stata rilevata fiscalità differita in ragione della prevedibile recuperabilità della stessa. La voce recepisce la svalutazione delle attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro e sopravvenienze passive IRAP per 64 migliaia di Euro. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ" incluso nella Relazione intermedia sulla gestione.

Nota 24. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel I semestre 2023 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 1.974 migliaia di Euro (nel 2022 negativo per 65 migliaia di Euro) dovuto principalmente alle uscite connesse agli Accordi Transattivi.

Nel corso del I semestre 2023 le operazioni di estinzione dei debiti di natura finanziaria ha assorbito cassa per 6.561 migliaia di Euro (422 migliaia di Euro negativi al 30 giugno 2022) mentre l'attività di investimento/disinvestimento ha assorbito cassa per 80 migliaia di Euro (1.880 migliaia di Euro positivi al 30 giugno 2022)

Nota 25. Utile per azione

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

Il capitale sociale al 30 giugno 2023 è diviso in numero 11.013.054 azioni ordinarie e in numero 11.012.055 azioni di Categoria B tutte senza indicazione del valore nominale. Le azioni di Categoria B attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società. Sulla base dell'art. 24 dello Statuto gli utili di cui l'Assemblea delibera la distribuzione spetteranno in eguale misura alle azioni ordinarie e alle azioni di categoria B fermo restando che gli utili spettanti agli azionisti titolari delle Azioni di Categoria B ma non distribuiti agli stessi in ragione dei suddetti limiti previsti dallo Statuto saranno destinati a riserva statutaria. Alla luce di quanto sopra rappresentato, nel calcolo dell'utile per azione, è stato considerato il numero medio ponderato di azioni ordinarie e di azioni di Categoria B.

Eventi successivi alla data di bilancio

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

Per la descrizione degli eventi successivi alla chiusura del semestre si rimanda ai capitoli Eventi successivi al 30 giugno 2023 ed Evoluzione prevedibile della gestione inclusi nella Relazione intermedia sulla Gestione.

Piani di incentivazione

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

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

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

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

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

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

Il *fair value* totale dei diritti a maturazione, relativi al I° Ciclo 2022 – 2024, è stato determinato mediante l'applicazione del modello degli alberi binomiali per la valutazione delle opzioni americane Cox-Ross-Rubinstein (CRR), tenendo anche in considerazione la clausola di *Good Leaver* prevista nel Regolamento. Il *fair value* complessivo, è stato stimato pari a zero in quanto, alla data del 30 giugno 2023, non si ritiene realizzato

il presupposto che consente il conseguimento dell'Obiettivo Cancellato che costituisce la condizione di accesso al I ciclo del piano.

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

Il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha deciso di rinviare ad una successiva riunione consiliare, all'esito delle determinazioni dell'Assemblea degli Azionisti, le deliberazioni relative al sistema di incentivazione di breve periodo per l'esercizio 2023 (MBO 2023), in considerazione dei significativi cambiamenti avvenuti nel corso del semestre nella governance aziendale.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti del primo semestre 2023

In relazione agli impatti derivanti dalla pandemia da COVID-19 sui conti della Società la stessa continua a rilevare gli effetti delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori su base lineare lungo la durata dei contratti. Nel corso del semestre sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 112 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 1.013 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito al conflitto tra Russia e Ucraina

Con riguardo al monitoraggio condotto al 30 giugno 2023 non sono stati identificati elementi ulteriori rispetto a quelli analizzati alla data del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022.

A tal proposito, tenuto conto del *business* di NEXT RE si rileva che non vi sono stati impatti diretti significativi derivanti dall'incremento dei prezzi delle materie energetiche, da problematiche connesse agli approvvigionamenti delle materie prime e dal deterioramento del merito creditizio delle controparti. Ciò in quanto: i) i costi energetici sostenuti direttamente dalla società riguardano esclusivamente la porzione ad uso strumentare dell'immobile di via Zara, Roma; ii) la Società opera nel settore dei servizi e pertanto risulta non significativamente esposta al rischio derivante da carenze di materie prime; iii) i clienti (conduttori) della Società non presentano profili di rischiosità in termini di solvibilità.

Inoltre, si precisa che, stante la struttura finanziaria della Società, non si sono riscontrate né esigenze né criticità di accesso al credito né tantomeno effetti significativi connessi all'incremento dei tassi di interesse applicati dal sistema creditizio.

Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato consolidato

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

1. I sottoscritti Giovanni Naccarato, in qualità di Amministratore Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio – 30 giugno 2023.

2. Attestano, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio semestrale abbreviato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e delle imprese include nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio consolidato semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio. La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

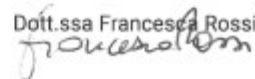
Roma, 14 settembre 2023

L'Amministratore Delegato



Dott. Giovanni Naccarato

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili e societari



Dott.ssa Francesca Rossi

Allegati

Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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

(Valori in Euro)

| Parte correlata | Debiti verso banche e altri finanziatori | Debiti commerciali e altri debiti | Costi generali | Oneri finanziari |
|------------------------------------|--|-----------------------------------|----------------|------------------|
| CPI Property Group S.A. | 61.125.427 | 0 | 0 | 665.266 |
| Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. | 0 | 403.699 | 218.231 | 0 |
| Amministratori | 0 | 79.496 | 491.908 | 0 |
| Sindaci | 0 | 41.258 | 41.258 | 0 |
| Totale | 61.125.427 | 524.453 | 751.397 | 665.266 |

Le retribuzioni lorde da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, e gli incentivi all'esodo per il Direttore Generale /Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 2,3 milioni di Euro per il primo semestre 2023.

Relazione della società di revisione



NEXT RE SIIQ S.p.A.

Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno
2023

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio
consolidato semestrale abbreviato



Building a better
working world

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

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

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato

Agli Azionisti della
NEXT RE SIQ S.p.A.

Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale - finanziaria consolidata, dal prospetto consolidato dell'utile/perdita del periodo, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato e dalle relative note esplicative del Gruppo NEXT RE al 30 giugno 2023. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

Portata della revisione contabile limitata

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

Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo NEXT RE al 30 giugno 2023 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Roma, 28 settembre 2023

EY S.p.A.



Filippo Maria Aleandri
(Revisore Legale)

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Menotti, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.000.000,00 i.v.
iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000504 - numero R.E.A. di Milano 509190 - P.IVA 00891251003
iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70245 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/02/1998
iscritta all'Albo Speciale delle società di revisione
Consob al progressivo n. 2 delibera n.10831 del 18/11/1997
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Valutazioni degli esperti indipendenti



*Relazione Introduttiva
Terzo Aggiornamento Semestrale
Next RE SIIQ*

30/06/2023

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

Prepared for:
NEXT RE SIIQ



COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.

Via Mazzini 9

20123 Milano

Partita IVA 06 180000967

colliers.com



Table of Contents

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



1 Executive summary

NEXT RE SIIQ

PROPRIETÀ Alla data del 30 Giugno 2023, gli immobili risultano di proprietà di "Next RE SIIQ"

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

VALUTAZIONE

VALORE DI MERCATO € 135.650.000,00

DATA DI VALUTAZIONE 30/06/2023



2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

Oggetto del presente incarico è il terzo aggiornamento semestrale del Patrimonio immobiliare facente parte di proprietà Next RE SIQ.

2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, etc.) ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo (nota bene: in ottemperanza con gli standard di valutazione RICS, il presente report di valutazione potrebbe essere soggetto a monitoraggio secondo quanto previsto dalla regolamentazione relativamente a "Condotta e Disciplina").

Il "Valore Corrente di un immobile" o il "Valore di Mercato" è definito come "l'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (Red Book RICS). Per "Valore Corrente di un immobile" o "Valore di Mercato" si intende l'equo ammontare (prezzo) al quale un bene immobile, ad una certa data, potrebbe ragionevolmente essere trasferito da una parte cedente ad una acquirente, nessuna delle due forzate a vendere o comprare, entrambe pienamente a conoscenza di tutti i fattori di rilievo relativi alla proprietà in esame, dei suoi possibili usi, delle sue caratteristiche e delle esistenti condizioni di mercato.

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

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



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

2.3 Limiti e Vincoli

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

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



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

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

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

2.4 Conflitti di interesse

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

2.5 Assicurazioni

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

2.6 Riservatezza

Colliers si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità. In tal caso, la scrivente Società avvertirà prontamente la SIQ con comunicazione scritta, così che essa possa tutelarsi in maniera adeguata. Per l'esecuzione del rapporto contrattuale entreranno in possesso dei Vostri dati personali, anagrafici e fiscali, qualificati come personali dalla legge e di coloro che saranno da Lei delegati al compimento delle attività oggetto di contratto.

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



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

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

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

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

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

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

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

3. L'Interessato ha diritto di ottenere: a. l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando vi ha interesse, l'integrazione dei dati; b. la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, compresi quelli di cui non è necessaria la conservazione in relazione



agli scopi per i quali i dati sono stati raccolti o successivamente trattati; c. l'attestazione che le operazioni di cui alle lettere a) e b) sono state portate a conoscenza, anche per quanto riguarda il loro contenuto, di coloro ai quali i dati sono stati comunicati o diffusi, eccettuato il caso in cui tale adempimento si rivela impossibile o comporta un impiego di mezzi manifestamente sproporzionato rispetto al diritto tutelato; d. la portabilità dei dati.

4. L'Interessato ha diritto di opporsi, in tutto o in parte: a. per motivi legittimi, al trattamento dei dati personali che lo riguardano, ancorché pertinenti allo scopo della raccolta; b. al trattamento di dati personali che lo riguardano a fini di invio di materiale pubblicitario o di vendita diretta o per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale.

Colliers ha inoltre facoltà, perché sin da ora espressamente autorizzata, di includere il nominativo della SIQ Committente nel proprio elenco di referenze, sito Internet ed in ogni pubblicazione da questa prodotta e diffusa verso l'esterno a titolo pubblicitario.

2.7 Indipendenza delle parti

Colliers e la Committenza agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dall'incarico, Colliers si riserva il diritto di utilizzare consulenti esterni e/o collaboratori, fermo restando che nessun rapporto verrà ad instaurarsi tra la Committenza e tali consulenti esterni e/o collaboratori e che Colliers resterà in ogni caso unica ed esclusiva responsabile dell'operato di tali consulenti esterni e/o collaboratori e della esecuzione dell'incarico alle condizioni concordate e ai sensi di legge.

2.8 Unità di misura

Nel presente documento le superfici sono indicate in metri quadrati (mq) ed i valori in Euro (€).

2.9 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 30 Giugno 2023. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.



3 Descrizione Generale del Patrimonio della SIQ

3.1 Descrizione generale

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

Di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

| N. | Address | City | Province | Region | Market Value 30.06.2023 |
|--------------|---------------------------|-------|----------|----------|----------------------------|
| 1 | Viale Saverio Dioguardi 1 | Bari | BA | Puglia | 14.600.000 € |
| 2 | Corso San Gottardo 29/31 | Milan | MI | Lombardy | 15.900.000 € |
| 3 | Via Cuneo 2 | Milan | MI | Lombardy | 26.600.000 € |
| 4 | via Spadari 2 B | Milan | MI | Lombardy | 8.050.000 € |
| 5 | via Spadari 2 A | Milan | MI | Lombardy | 49.850.000 € |
| 6 | via Vinicio Cortese 147 | Roma | RM | Lazio | 4.750.000 € |
| 7 | via Zara 22/32 | Roma | RM | Lazio | 15.900.000 € |
| Total | | | | | 135.650.000 € |



4 Valutazione

4.1 Teoria e pratica nel settore immobiliare

Nella elaborazione del processo valutativo ci siamo attenuti ai principi ed ai criteri di generale accettazione facendo riferimento agli standard internazionali di valutazione (IVS) ed alla best practice professionale del campo estimativo.

Per quanto riguarda i criteri di valutazione di beni immobili, la prassi e la teoria valutativa del settore immobiliare rimandano a tre differenti approcci:

- la valutazione al **costo di costruzione**, che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per la sua riproduzione o sostituzione, opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di tutti gli altri fattori di vetustà considerati rilevanti. Il valore di un bene può identificarsi nel costo di ricostruzione deprezzato quando non esiste un mercato di beni analoghi ed il valore può essere espresso come costo attuale di ricostruzione. La determinazione del valore al costo di costruzione si estrinseca in tre momenti fondamentali: la valutazione dell'area, la stima del costo di costruzione dell'edificio e la stima dei fattori di apprezzamento/deprezzamento;
- la valutazione per **comparazione dei prezzi** (criterio sintetico-comparativo), definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore comparando il bene in oggetto con beni identici o simili per i quali siano disponibili informazioni sui prezzi" (Red Book RICS). Tale metodo esprime il valore di un bene in funzione dei prezzi medi di vendita rilevati sui mercati locali tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei singoli cespiti. I prezzi ai quali viene fatto riferimento sono ricavati da transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzioni d'uso del bene. L'applicazione dell'approccio di comparazione deve operativamente prendere spunto da due obiettivi: la definizione di un campione di beni omogenei e la rilevazione dei prezzi di scambio; devono inoltre essere stimati i fattori di apprezzamento/deprezzamento; l'utilizzo di tale metodo si esplicita nella determinazione di valori medi al metro quadro desunti da transazioni di mercato;
- la valutazione **reddituale-finanziaria**, definito come "un approccio che fornisce un'indicazione del valore trasformando i futuri flussi di cassa in un valore attuale (Red Book RICS). Tale metodo determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa, che sarà in grado di generare. L'approccio reddituale si basa sull'assunto irrinunciabile che un acquirente razionale



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

4.2 Report di Valutazione

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

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



4.3 Tassi

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

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

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

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

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

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

Fattori Economici:

- **BTP-Buoni del Tesoro Poliennali:** rendimento medio mensile degli ultimi 5 anni dei BTP con data di scadenza coincidente a quella del modello valutativo. Tali valori sono stati rilevati dalle serie storiche del mercato finanziario;
- Un premio per il rischio specifico di ciascuna singola iniziativa, un premio relativo all'illiquidità ed uno specifico per la location.

Fattori di Debito:

- **Euribor 6 mesi:** 3,75% (rilevato il 01.06.2023);
- **Spread Investment risk:** Si è adottato un tasso del 1,75%;
- **Leva Finanziaria:** in questo caso, è stata considerata una leva finanziaria pari al 60% dell'investimento, come da best practice italiana.



- **Tasso di Inflazione:** si è adottato un tasso inflattivo convenzionalmente pari all'2,00%, in conformità alle attese sull'inflazione al consumo pubblicate da Banca d'Italia (6,40% sui 12 mesi e 5,30% sui 24 mesi), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea – BCE – (inferiore ma prossimo al 2%) nel medio periodo;

Fattori di Capitale:

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



5 Conclusioni

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

€ 135.650.000,00

(Euro Cento Trentacinque Milioni Seicento Cinquanta Milla/00)

| N. | Address | City | Province | Region | Surface | GLA | Market Value 30.06.2023 |
|--------------|---------------------------|-------|----------|----------|-------------------|-------------------|----------------------------|
| 1 | Viale Saverio Dioguardi 1 | Bari | BA | Puglia | sqm 19.118 | sqm 10.485 | 14.600.000 € |
| 2 | Corso San Gottardo 29/31 | Milan | MI | Lombardy | sqm 4.928 | sqm 2.620 | 15.900.000 € |
| 3 | Via Cuneo 2 | Milan | MI | Lombardy | sqm 6.395 | sqm 3.327 | 26.600.000 € |
| 4 | via Spadari 2 B | Milan | MI | Lombardy | sqm 941 | sqm 809 | 8.050.000 € |
| 5 | via Spadari 2 A | Milan | MI | Lombardy | sqm 2.858 | sqm 2.014 | 49.850.000 € |
| 6 | via Vinicio Cortese 147 | Roma | RM | Lazio | sqm 4.580 | sqm 2.496 | 4.750.000 € |
| 7 | via Zara 22/32 | Roma | RM | Lazio | sqm 5.058 | sqm 3.068 | 15.900.000 € |
| Total | | | | | sqm 43.879 | sqm 24.819 | 135.650.000 € |

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Next RE SIIQ, in data 06/07/2022, è stata prodotta in ossequio e per le finalità di cui all'articolo 16, comma 5 del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015; tutti i soggetti sottoindicati sono in possesso dei requisiti descritti dal comma 2 dello stesso articolo 16.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 16, comma 4, del D.M. n. 30 del 5 marzo 2015, si allega copia della lettera di incarico. Il report di Valutazione è indirizzato espressamente al Committente e può essere usato solo dalla Committenza stesso per lo scopo indicato al capitolo §1. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

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

- Arch. Giuseppe Bonomi MRICS (CEO – Chief Executive Officer – Head of the Valuation Process)
- Dott. Matteo Basile MRICS (Head of Valuation – National clients)



- Dott.ssa Chiara Citterio (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy Srl



Arch. Giuseppe Bonomi MRICS

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Valuation

Via Mazzini 9

20123 Milano

colliers.com

