

VERBALE DI ASSEMBLEA ORDINARIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2023 (duemilaventitre) il giorno 16 (sedici) del mese di maggio, alle ore sedici e due minuti primi in Comune di Roma, Via Zara n. 28, avanti a me **Cesare Quaglia**, Notaio in Roma, con studio in via in Lucina n. 17, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, é personalmente comparso:

CREMONESI Giancarlo, nato a Roma (RM) il 16 aprile 1947, domiciliato presso la sede sociale di cui infra il quale interviene nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della:

"NEXT RE SIIQ S.P.A.", con sede in Roma (RM), Via Zara n. 28, capitale sociale di Euro 63.264.527,93, interamente sottoscritto e versato, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Roma 00388570426, R.E.A. numero RM-1479336, indirizzo Pec: nextresiiq@legal-mail.it, società costituita in Italia e soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI PROPERTY GROUP S.A., (di seguito per brevità indicata anche come la **"Società"**).

Detto comparso della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo

mi premette

che in questo giorno, luogo ed ora si è riunita, in prima convocazione, l'assemblea in sede ordinaria della società **"NEXT RE SIIQ S.P.A."**, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:

1.1 approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla Gestione;

1.2 destinazione dell'utile di esercizio.

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

3. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:

3.1. determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

Registrato presso l'Agenzia
delle Entrate di ROMA 1
il 17/05/2023
n° 13744 Serie 1T
Versati Euro € 356,00

3.2. determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

3.3. nomina degli Amministratori e del Presidente;

3.4. determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.5. autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile;

4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

e mi chiede di ricevere il relativo verbale.

A ciò aderendo io notaio do atto di quanto segue.

PRESIDENZA DELL'ASSEMBLEA E

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'ASSEMBLEA

assume la presidenza dell'assemblea, a norma dell'articolo 15 dello statuto sociale, il comparente, nella sua qualità sopra indicata, il quale dichiara di voler svolgere alcune premesse di carattere ordinatorio:

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

Il Presidente attesta che la **Società** ha deciso di avvalersi della facoltà introdotta dal Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 articolo 106 comma 2, c.d. "Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27, come successivamente modificato da ultimo dal Decreto Legge 29 dicembre 2022 n. 198, convertito con Legge 24 febbraio 2023 n. 14, prevedendo che l'intervento dei Soci in Assemblea avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla **Società** ai sensi degli artt. 135 novies e 135 undecies del Testo Unico della Finanza.

Con riguardo alla verbalizzazione dei lavori assembleari, il Presidente dell'Assemblea ricorda quanto segue:

a) nel verbale, ai sensi dell'articolo 2375, comma 1, del codice civile, verranno indicati l'identità dei partecipanti e il capitale rappresentato da ciascuno di essi, le modalità e il risultato delle votazioni; inoltre, verranno rese le menzioni di cui all'articolo 85 (nonché l'Allegato 3E) del Regolamento Consob n. 11971/99 (d'ora innanzi, il "**Regola-**

mento Emittenti");

b) ai sensi dell'articolo 125-quater del D.lgs. 58/1998 (il "TUF"), entro cinque giorni dalla data dell'Assemblea sarà reso disponibile sul sito internet della Società un rendiconto sintetico delle votazioni, contenente il numero di azioni rappresentate e delle azioni per le quali è stato espresso il voto, la percentuale di capitale che rappresentano, nonché il numero di voti favorevoli e contrari alla delibera e il numero di astensioni;

c) ai sensi dell'articolo 125-quater, TUF e dell'articolo 85 del Regolamento Emittenti, il verbale dell'Assemblea sarà reso disponibile sul sito internet della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato lInfo entro trenta giorni dalla data dell'Assemblea.

**ADEMPIMENTI PRELIMINARI ALLA REGOLARE COSTITUZIONE
DELL'ASSEMBLEA**

Circa l'avvenuto svolgimento delle formalità prescritte al fine della regolare convocazione e svolgimento dell'adunanza assembleare, il Presidente dell'Assemblea attesta che:

a) l'odierna Assemblea è stata convocata in sessione ordinaria (per il giorno 16 maggio 2022 in prima convocazione e per il giorno 17 maggio 2022 in seconda convocazione) in forza di deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in data 27 marzo 2023, per la trattazione degli argomenti all'Ordine del Giorno già elencati;

b) in conformità a quanto previsto dall'articolo 10 dello Statuto sociale, dall'articolo 125-bis, TUF e dall'articolo 84 del **Regolamento Emittenti**, l'Assemblea è stata convocata in Comune di Roma, Via Zara n. 28 mediante pubblicazione in data 4 aprile 2023 del relativo avviso sul sistema lInfo, sul sito internet della **Società**, oltre che mediante pubblicazione dell'avviso per estratto sul quotidiano "Italia Oggi" sempre in data 4 aprile 2023; la **Società** ha deciso di avvalersi della facoltà introdotta dal Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 articolo 106 comma 2, c.d. "Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27, come successivamente modificato da ultimo dal Decreto Legge 29 dicembre 2022 n. 198, convertito con Legge 24 febbraio 2023 n. 14, prevedendo che l'intervento dei Soci in Assemblea avvenga esclusivamente tramite il rappresentante designato dalla **Società** ai sensi dell'art. 135 undecies del TUF.

Inoltre, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 106 comma 2 del Decreto Cura Italia, gli Amministratori, i Sindaci e gli altri soggetti legittimati diversi da coloro ai quali spetta il diritto di voto, partecipano alla riunione assembleare mediante mezzi di audio-video conferenza che ne garantiscono l'identificazione, fatto salvo quanto in appresso meglio precisato;

c) l'adunanza si svolge in prima convocazione;

d) sono stati messi regolarmente a disposizione del pubblico

presso la sede sociale, sul sito internet della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio www.linfo.it:

- in data 4 aprile 2023 la Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125-ter del TUF sui punti primo, secondo, terzo e quarto all'ordine del giorno; in particolare, con riferimento al terzo punto all'ordine del giorno, la Relazione Illustrativa dà conto delle raccomandazioni espresse dal Consiglio di Amministrazione in merito alla composizione delle liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della normativa applicabile nonché degli esiti della valutazione in merito alla dimensione, composizione e funzionamento proprio e dei comitati endoconsiliari, anche in relazione al *business* aziendale, alle dimensioni del gruppo e al piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione;

- in data 20 aprile 2023 (i) la Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2022 (comprendente tra l'altro il progetto di Bilancio dell'Esercizio 2022 la Relazione sulla Gestione e l'Attestazione di cui all'articolo 154 - bis comma 5 del T.U.F. e art. 81 - ter del **Regolamento Emittenti**), (ii) la Relazione sulla Remunerazione, (iii) la Relazione sul Governo Societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2022; (iv) la Relazione del Collegio Sindacale al Bilancio chiuso il 31 dicembre 2022, (v) la Relazione della Società di Revisione al Bilancio di esercizio chiuso il 31 dicembre 2022;

e) sul sito internet della Società sono stati messi a disposizione sin dal 4 aprile 2023 i moduli che gli Azionisti avevano la facoltà di utilizzare per il conferimento (i) della delega/subdelega generica con le modalità previste dalla normativa - anche regolamentare - vigente, nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 135-novies del TUF e in deroga all'art. 135-undecies, comma 4 del TUF; e (ii) della delega, con le istruzioni di voto al rappresentante designato Computershare S.p.A., nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 135-undecies del TUF;

f) nel contesto dell'avviso di convocazione integrale dell'Assemblea sono state fornite le prescritte informazioni sul capitale sociale;

g) non sono state chieste integrazioni dell'elenco delle materie all'Ordine del Giorno, né sono state presentate ulteriori proposte di deliberazione sulle materie già all'ordine del giorno, ai sensi dell'articolo 126-bis, TUF;

h) non sono state presentate domande sulle materie all'Ordine del Giorno, ai sensi dell'art. 127-ter, TUF.

Il Presidente propone pertanto di non procedere di volta in volta alla lettura dei documenti relativi ai vari punti all'ordine del giorno, dal momento che tale documentazione è stata messa a disposizione del pubblico con le modalità e

nei termini di legge, oltre che previamente consegnata a tutti gli intervenuti, e propone di indicare le sole proposte di deliberazione contenute nei documenti già pubblicati. Riscontrando l'adesione di tutti gli intervenuti a questa proposta, egli dispone dunque che la lettura di detta documentazione venga omessa.

REGOLARITA' COSTITUZIONE ASSEMBLEA

Circa le formalità da svolgere per attestare la regolare costituzione dell'adunanza, il Presidente attesta quanto segue:

a) la presenza dei seguenti membri del Consiglio di Amministrazione: avv. Giancarlo Cremonesi, Presidente nella sua persona, dottor Naccarato Giovanni, Vice Presidente del Consiglio di Amministrazione, dottor Stefano Cervone, Consigliere Delegato, dottoressa Camilla Giugni, Consigliere, dottoressa Eleonora Linda Lecchi, Consigliere, quest'ultima collegata audio-video come consentito dal vigente Statuto sociale;

b) l'assenza giustificata dei Consiglieri dottor Giuseppe Colombo, dottoressa Maria Spilabotte, dottoressa Daniela Becchini e dottor Luca Nicodemi;

c) la presenza di tutti i membri del Collegio Sindacale: dottor Luigi Mandolesi, Presidente, dottor Domenico Livio Trombone, Sindaco Effettivo, i quali intervengono collegati audio-video come consentito dal vigente Statuto sociale e dottoressa Sara Mattiussi, Sindaco Effettivo;

d) è, altresì, presente in sala una dipendente della **Società** incaricata dell'espletamento dei servizi di segreteria, organizzativi e tecnici;

e) la **Società** ha attualmente un capitale sociale sottoscritto e versato per Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioniduecentosessantaquattromilacinquecentoventisette virgola novantatre) suddiviso in numero 11.013.054 (undicimilionitredicimilacinquantaquattro) azioni ordinarie e in numero 11.012.055 (undicimilionidodicimilacinquantacinque) azioni di categoria "B" (le "**Azioni di Categoria B**"), tutte senza indicazione del valore nominale.

Le **Azioni di Categoria B** attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione per quanto segue: (i) non attribuiscono il diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della **Società** né quello di richiederne la convocazione (ii) attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di **Azioni di Categoria B**, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari - e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della **Società**;

f) secondo quanto risulta alla segreteria dell'Assemblea,

sono attualmente intervenuti, tramite il rappresentante designato ai sensi dell'art. 135 undecies del TUF, Computer-share S.p.A. con socio unico Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento di Computershare Ltd con Sede legale in Milano, Via Lorenzo Mascheroni n. 19, Capitale sociale Euro 126.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di Iscrizione al Registro delle Imprese di Milano 06722790018, REA n. 1449724, i titolari del diritto di voto relativi a complessive numero 7.668.778 (settemilioneisecentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 69,633528% (sessantanove virgola seicentotrentatremilacinquecentoventotto per cento) del capitale sociale avente diritto di voto, come esplicitato in apposito documento fornito da Computershare S.p.A., che si allega al presente verbale sotto la lettera "A";

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

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

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

Il Presidente dell'Assemblea fa presente che (secondo le risultanze del libro soci, integrate dalle altre comunicazioni ricevute ai sensi della normativa vigente, dalle comunicazioni pervenute per la presente Assemblea e dalle altre informazioni a disposizione) l'unico Azionista che risulta partecipare, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% (cinque per cento) del capitale sociale sottoscritto della Società (tenuto conto della qualifica di PMI della **Società** ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. w-quarter.1, TUF), è "**CPI PROPERTY GROUP S.A.**" per complessive n. 18.073.318 (diciottomilionezerosezzantatremilatrecentodiciotto) azioni di cui n. 7.061.263 (settemilionezerosessantunoduecentosessantatre) azioni ordinarie quotate pari al 32,06% (trentadue virgola zero sei per cento) del capitale sociale e n. 11.012.055 (undicimilioneidodicimilacinquantacinque) **Azioni di Categoria B** non quotate pari al 49,99% (quarantanove virgola novantanove per cento) del capitale sociale.

Il Presidente dell'Assemblea richiede al rappresentante designato che per i deleganti venga dichiarata l'eventuale sussistenza di cause di impedimento o sospensione del diritto di voto non conosciute dal Presidente e dal Collegio Sin-

dacale; e rileva che il rappresentante designato non ha alcunché da comunicare al riguardo.

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

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

b) gli elenchi nominativi dei partecipanti e dei titolari del diritto di voto intervenuti a mezzo del rappresentante designato con l'indicazione per ciascuno di essi del numero delle azioni di rispettiva pertinenza sono elaborati all'apertura dell'Assemblea e in occasione di ogni votazione, e verranno allegati al verbale;

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

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

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: punto 1.1.

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

"1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:

1.1 approvazione del Bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla Gestione."

Egli ricorda, innanzitutto, che, come già attestato, è stata messa a disposizione del pubblico presso la sede sociale, sul meccanismo di stoccaggio Info e sul sito internet della **Società**, l'intera documentazione inerente al presente punto all'Ordine del Giorno (in unico plico si allega al presente verbale, sotto lettera **"B"**, la Relazione Finanziaria annuale dell'esercizio 2022, comprendente, il progetto di Bilancio dell'Esercizio 2022, il Bilancio consolidato, la Relazione sulla Gestione degli Amministratori, e l'Attestazione di cui all'articolo 154-bis, comma 5, TUF, la Relazione del Collegio Sindacale e le Relazioni della Società di Revisione; nonché la Relazione sul Governo Societario e degli Assetti Proprietari).

Il Presidente fa presente che per l'espletamento dell'atti-

vità di revisione e certificazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 la Società di Revisione "EY S.p.A." (di seguito "EY") ha impiegato numero 733 (settecentotrentatre) ore, per un totale di onorari contrattuali fatturato pari a complessivi Euro 56.010,00 (cinquantaseimiladieci virgola zero zero), mentre il corrispettivo per la revisione contabile limitata della Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2022 è stato di Euro 14.014,00 (quattordicimilaquattordici virgola zero zero) per un totale di numero 137 (centotrentasette) ore. Per quanto concerne, invece, l'espletamento dell'attività di revisione e certificazione del Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 EY ha impiegato numero 150 (centocinquanta) ore, per un totale di onorari contrattuali fatturato pari a complessivi Euro 15.092,00 (quindicimilanovantadue virgola zero zero). Infine, per l'espletamento dell'attività di revisione del *reporting package* al 31 dicembre 2022, EY ha fatturato onorari contrattuali pari a complessivi Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento virgola zero zero).

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

Il Presidente prosegue rappresentando che in data 16 dicembre 2022 EY ha richiesto l'integrazione dei propri onorari a fronte:

(1) della necessità di svolgere le attività di revisione sul cd. *reporting package* relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 di NEXT RE, nonché

(2) del verificarsi di talune circostanze che hanno comportato un mutamento dei tempi e delle risorse necessari ai fini dello svolgimento dei servizi di revisione legale; in particolare:

a) l'introduzione del nuovo principio di revisione internazionale (ISA) 315 Revised "*Identifying and assessing the risk of material misstatements*", unitamente agli aggiornamenti consequenziali agli altri principi di revisione internazionali; e

b) l'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione di NEXT RE del Regolamento Attuativo del I° ciclo 2022 - 2024 del Piano di *Stock Grant*.

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

(i) onorari pari ad Euro 5.500,00 per lo svolgimento del-

l'incarico di cui al punto **(1)** che precede, cui sono aggiunti: (i) i rimborsi per le spese sostenute ai fini dello svolgimento del lavoro; (ii) le spese accessorie relative alla tecnologia ed ai servizi di segreteria e comunicazione, nella misura forfettaria dell'8%; e (iii) l'IVA; e fermo restando che detti corrispettivi potranno essere rivisti al verificarsi di circostanze non preventivate;

(ii) onorari pari ad Euro 5.500,00 per ciascuno degli esercizi in chiusura dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2029 per lo svolgimento dell'incarico di cui al punto **(2) lett. a)**, che precede;

(iii) onorari pari ad Euro 2.000,00 per ciascuno degli esercizi in chiusura dal 31 dicembre 2022 al 31 dicembre 2024 per lo svolgimento dell'incarico di cui al punto **(2) lett. b)**, che precede.

Il Presidente dell'Assemblea dà quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione nel contesto della Relazione Finanziaria Annuale dell'esercizio 2022:

"L'Assemblea degli Azionisti:

- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;

- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

delibera

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione.

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.668.778 (settemilioneiseicentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sul primo punto 1.1 all'Ordine del Giorno circa l'approva-

zione della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022.

PRIMO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: punto 1.2.

Il Presidente dell'Assemblea inizia con la trattazione del punto 1.2 all'Ordine del Giorno:

"1.2 destinazione dell'utile di esercizio".

Il Presidente rende edotta l'Assemblea che, dal bilancio approvato nel punto che precede, risulta un utile di esercizio pari ad Euro 346.303,60 (trecentoquarantaseimilatrecentotre virgola sessanta) e prosegue dando quindi lettura della proposta di deliberazione formulata dal Consiglio di Amministrazione sulla destinazione del predetto utile:

"L'Assemblea degli Azionisti:

delibera

- di destinare l'utile dell'esercizio pari ad Euro 346.303,60 come segue:

per Euro 17.315,18 a riserva legale;

per Euro 328.988,42 a riserva da fair value.

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.668.778 (settemilioneisecentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

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

SECONDO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: punto 2.

Il Presidente dell'Assemblea dispone pertanto che l'Assemblea prosegua con la trattazione del secondo punto dell'Ordine del Giorno:

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

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

Il Presidente rammenta che la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti si compone di due sezioni: (i) l'una dedicata all'illustrazione chiara e comprensibile della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 del codice civile, dei componenti dell'organo di controllo, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica (la "**Politica di Remunerazione**"); (ii) l'altra volta a fornire in modo chiaro e comprensibile un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione degli organi di amministrazione e controllo, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e a descrivere i compensi corrisposti nell'esercizio 2022.

Si precisa che, ai sensi del vigente art. 123-ter del TUF, l'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha approvato la Politica di Remunerazione con riferimento agli esercizi 2021-2023 che è illustrata nella "Prima Sezione" della Relazione sulla politica di remunerazione e che, ai sensi del vigente art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea è tenuta a esprimere il proprio voto, non vincolante, sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

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

"L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della Politica in materia di remunerazione per il triennio 2021-2023 approvata dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021 ed illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

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

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

delibera

di esprimere parere favorevole in merito alla seconda sezio-

ne della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. ai sensi dell'art. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58".

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

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.667.813 (settemilioneiseicentosessantasettemilaottocentotredici) azioni ordinarie, pari al 99,987417% (novantanove virgola novecentoottantasettemilaquattrocentodiciassette per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: 965 (novecentosessantacinque) pari allo 0,012583% (zero virgola zero dodicimilacinquecentoottantatre per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea.

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

TERZO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: punto 3.

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

3. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:

3.1. determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.2. determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

3.3. nomina degli Amministratori e del Presidente;

3.4. determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.5. autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile".

Il Presidente rammenta che, come rappresentato nella Relazione Illustrativa ai sensi dell'art. 125-ter del TUF sul punto terzo all'ordine del giorno, alla luce delle dimissioni rassegnate in data 21 marzo 2023 - con efficacia dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio 2022 - dal Presidente Giancarlo Cremonesi, dall'Amministratore Delegato Stefano Cervone, nonché dai Consiglieri Giovanni Naccarato, Giuseppe Colombo, Luca Nicodemi e Camilla Giugni nel contesto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, il Consiglio di Amministrazione, in ragione del prossimo venir meno della maggioranza degli Amministratori in carica e, conseguentemente, dell'intero organo amministrativo ai sensi di quanto previsto dall'art. 2386 del codice civile e dell'art. 16 dello Statuto sociale, ha convocato l'Assemblea dei Soci per nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società.

Il Presidente prosegue rammentando che, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale ed in base alla normativa vigente, la nomina del Consiglio di Amministrazione deve essere effettuata sulla base di liste di candidati e dà atto che nei termini di legge sono state regolarmente depositate due liste, corredate dalla documentazione richiesta dalla normativa vigente:

- la prima è stata presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. titolare di una partecipazione pari a circa l'82,10% del capitale sociale, che ha presentato nel contesto della propria lista le proposte di deliberazione sul presente punto all'ordine del giorno;
- la seconda è stata presentata dal socio di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali, titolare di una partecipazione pari al 2,75% circa del capitale sociale, che ha attestato l'assenza di rapporti di collegamento e di relazioni significative rilevanti tra il medesimo ed il socio di maggioranza.

Il Presidente dell'Assemblea procede dando lettura della proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza nel presentare la predetta lista relativa al punto 3.1 relativa all'ipotesi in cui siano state presentate una o più liste da parte di altri Azionisti:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

DELIBERA

- *di determinare in n. 7 (sette) il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione".*

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichiarare, ai fini del calcolo delle maggioranze, se in relazione alla proposta di cui è stata data lettura sia in possesso di

istruzioni di voto per tutte le azioni per le quali è stata conferita la delega o se qualcuno dei deleganti non intende prendere parte alla votazione e se sussistono eventuali situazioni di impedimento o esclusione del diritto di voto.

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.668.778 (settemilioneiseicentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.1 dell'ordine del giorno della parte ordinaria circa la determinazione in sette del numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente dell'Assemblea procede dando lettura della proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza nel presentare la propria lista relativa al punto 3.2:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

DELIBERA

- *di fissare in tre esercizi, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, la durata del nominando Consiglio di Amministrazione".*

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

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.668.778 (settemilioneiseicentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità dei presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.2 all'Ordine del giorno della parte ordinaria di fissare in tre esercizi, e dunque fino alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, la durata in carica dei membri del Consiglio di Amministrazione.

Il Presidente dell'Assemblea dispone quindi di passare alla votazione delle due liste presentate per l'elezione del Consiglio di Amministrazione e precisamente:

i) la lista presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. composta dai seguenti 6 (sei) candidati:

1) Mirko Bertaccini, nato a Ravenna il 7 agosto 1975, Codice Fiscale BRT MRK 75M07 H199Z, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione;

2) Giovanni Naccarato, nato a Roma il 2 aprile 1972, Codice Fiscale NCC GNN 72D02 H501N, quale Consigliere;

3) Giuseppe Colombo, nato a Monza il 17 febbraio 1959, Codice Fiscale CLM GPP 59B17 F704Z, quale Consigliere;

4) Camilla Giugni, nata a Roma il giorno 11 giugno 1974, Codice Fiscale GGN CLL 74H51 H501R, quale Consigliere;

5) Maria Spilabotte, nata a Frosinone il 14 novembre 1972, Codice Fiscale SPL MRA 72S54 D810Q, quale Consigliere;

6) Luca Matrigiani, nato a Colleferro il 9 aprile 1969, Codice Fiscale MTR LCU 69D09 C858W, quale Consigliere.

ii) la lista presentata dal socio di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che reca il seguente nominativo:

1) Eleonora Linda Lecchi, nata a Bergamo il 24 dicembre 1965, Codice Fiscale LCC LRL 65T64 A794V, quale Consigliere.

Il Presidente attesta, altresì, che, in allegato alla presentazione delle candidature di cui sopra, sono stati trasmessi:

i) le dichiarazioni con le quali i singoli accettano la candidatura ed attestano l'inesistenza di cause di ineleggibilità e incompatibilità previste dalla legge, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla vigente normativa per la carica di amministratore e l'indicazione del possesso dei requisiti di indipendenza;

ii) il curriculum vitae di ciascun candidato.

Il Presidente rammenta che ai sensi dell'art.16 dello statuto sociale:

- dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti Consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante Consigliere, nella persona

del candidato elencato al primo posto di tale lista;
- al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

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

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni.

Il Presidente attesta che alle ore sedici e trentanove minuti primi si collega in audiovideo conferenza il Consigliere Maria Spilabotte.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- per la lista presentata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. l'espressione del voto favorevole da parte di n. 7.061.263 (settemilionesessantunomiladuecentosessantatre) azioni ordinarie, pari al 92,078073% (novantadue virgola zero settantottomilasettantatre per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- per la lista presentata dal socio Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali l'espressione del voto favorevole da parte di n. 607.515 (seicentoseptemilacinquecentoquindici) azioni ordinarie, pari al 7,921927% (sette virgola novecentoventunomilanovecentoventisette per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

Il Presidente dichiara pertanto eletti, tenuto conto del disposto dell'articolo 16 dello statuto sociale, quali membri del nuovo Consiglio di Amministrazione i signori:

1) *Mirko Bertaccini, cod.fisc. BRTMRK75M07H199Z, quale Presidente del Consiglio di Amministrazione;*

2) *Giovanni Naccarato, cod. fisc. NCCGNN72D02H501N;*

3) *Giuseppe Colombo, cod. fisc. CLMGPP59B17F704Z;*

4) *Camilla Giugni, cod fisc. GGNCLL74H51H501R;*

5) *Maria Spilabotte, cod fisc. SPLMRA72S54D810Q;*

6) *Luca Matrigiani, cod. fisc. MTRLCU69D09C858W;*

7) *Eleonora Linda LECCHI, cod.fisc. LCCLRL65T64A794V."*

Infine, il Presidente attesta che la composizione del Consiglio di Amministrazione, come integrata per effetto delle deliberazioni testé assunte, rispetta l'equilibrio dei generi previsto dalla normativa vigente e precisa che i signori: GIUGNI Camilla, LECCHI Eleonora Linda, SPILABOTTE Maria e

MATRIGIANI Luca hanno dichiarato di possedere i requisiti di indipendenza previsti dalla normativa anche regolamentare vigente e dal Codice di *Corporate Governance* delle società quotate.

In merito al **punto 3.4** dell'Ordine del Giorno, il Presidente ricorda all'Assemblea che la Politica di Remunerazione 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021 stabilisce, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 1, cod. civ. e dall'art. 21 dello Statuto sociale, che per la durata dell'incarico ai componenti del Consiglio di Amministrazione spetta il rimborso delle spese ed un compenso base fisso annuale nella misura fissata dall'Assemblea; nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, cod. civ., agli Amministratori investiti di particolari cariche spetta altresì un compenso annuale aggiuntivo fissato avuto riguardo alle cariche assegnate, alle deleghe e responsabilità attribuite, e all'eventuale partecipazione ai Comitati endoconsiliari e tenendo conto del compenso dei dipendenti della **Società**.

Il Presidente, quindi, procede dando lettura della proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza nel presentare la predetta lista relativa al punto 3.4:

"L'Assemblea Ordinaria degli Azionisti

DELIBERA

di stabilire in Euro 20.000,00 il compenso base lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, fermo restando il disposto dell'art. 2389, comma 3, cod. civ. per il caso di attribuzione di particolari cariche, ivi inclusa la carica di Presidente".

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

Il Presidente conferma i dati sulle presenze dei partecipanti alle votazioni già comunicati in apertura dell'Assemblea. Il Presidente apre la votazione e chiede al Rappresentante Designato di comunicare i dati sulle votazioni sulla proposta di deliberazione di cui è stata data lettura.

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.668.778 (settemilioniseicentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: nessuno.

Egli dichiara pertanto approvata all'unanimità la proposta

di deliberazione formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. sul punto 3.4 dell'Ordine del Giorno della parte Ordinaria di confermare in Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) il compenso base lordo per ciascun esercizio da attribuire a ciascun membro del Consiglio di Amministrazione, fermo restando il disposto dell'art. 2389, comma 3, cod. civ. per il caso di attribuzione di particolari cariche, ivi inclusa la carica di Presidente.

In merito al **punto 3.5** dell'Ordine del Giorno, il Presidente ricorda all'Assemblea che, ai sensi dell'art. 2390 cod. civ., gli Amministratori non possono assumere la qualità di Soci illimitatamente responsabili in società concorrenti, né esercitare un'attività concorrente per conto proprio o di terzi, né essere amministratori o direttori generali in società concorrenti, salvo autorizzazione dell'Assemblea.

Il Presidente dell'Assemblea quindi dispone di passare alla votazione della seguente ulteriore proposta di delibera formulata dal socio di maggioranza CPI PROPERTY GROUP S.A. relativa al punto 3.5 dell'Ordine del Giorno:

"L'assemblea Ordinaria degli Azionisti

DELIBERA

di autorizzare tutti i nominati Amministratori ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 del codice civile.

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

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.667.813 (settemilioneisessantasettemilaottocentotredici) azioni ordinarie, pari al 99,987417% (novantanove virgola novecentoottantasettemilaquattrocentodiciassette per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;
- astenuti: nessuno;
- contrari: 965 (novecentosessantacinque) azioni ordinarie pari allo 0,012583% (zero virgola zero dodicimilacinquecentoottantatre per cento) del capitale sociale presente e votante in assemblea.

Egli dichiara pertanto approvata a maggioranza dei soci presenti in assemblea la proposta di deliberazione formulata dal socio di maggioranza sul punto 3.5 all'Ordine del Giorno

di autorizzare tutti i nominati Amministratori ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 del codice civile.

QUARTO PUNTO ALL'ORDINE DEL GIORNO: punto 4.

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

4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

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

Il tutto previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato.

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

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

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

DELIBERA

1) di revocare la delibera assembleare del 26 aprile 2022 che ha autorizzato l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;

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

- l'acquisto potrà avvenire anche in più riprese fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società pro tempore in circolazione e pertanto, alla data odierna, per massime n. 2.202.610 (duemilioniduecentoduemilaseicentodieci) azioni ordinarie, nel rispetto in ogni caso del limite del quinto del capitale sociale pro tempore ai sensi dell'art. 2357 cod. civ., tenuto conto delle azioni tempo per tempo detenute dalla Società e dalle sue eventuali

controllate e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato;

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

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

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

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

- il prezzo della vendita a terzi dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul mercato Euronext Milan nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo potrà essere dero-

gato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, sia nel caso di assegnazione di bonus share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio;

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

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere necessario od opportuno per dare esecuzione alle predette deliberazioni e, in via meramente esemplificativa e non esaustiva: (i) determinare il numero di azioni ordinarie da acquistare in una o più soluzioni; (ii) determinare le modalità tecniche, nel rispetto dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, con cui effettuare l'acquisto e/o gli acquisti delle azioni proprie tenuto conto delle motivazioni dell'acquisto; (iii) determinare il corrispettivo dell'acquisto sulla base dei criteri oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna, avendo riguardo - in caso di acquisto di azioni ordinarie proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita - al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita; (iv) in caso di acquisto mediante OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, identificare e stabilire il periodo di adesione all'OPA e/o la finestra temporale per l'esercizio delle opzioni di vendita, nel rispetto in ogni caso del termine massimo oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna (non superiore, pertanto, a 18 mesi a far tempo dalla data odierna); e (v) sottoscrivere ogni atto, contratto o documento e compiere ogni adempimento e formalità presso qualsivoglia ufficio, autorità od ente al fine di dare attuazione alla presente delibera assembleare, ivi compresi gli adempimenti presso le competenti autorità regolamentari".

Il Presidente chiede al Rappresentante Designato di dichia-

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

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

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

Il Presidente dà atto che nella votazione è stato rilevato:

- il voto favorevole complessivamente di numero 7.668.778 (settemilioneiseicentosessantottomilasettecentosettantotto) azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale presente e votante in Assemblea;

- astenuti: nessuno;

- contrari: nessuno.

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

CHIUSURA ASSEMBLEA

Null'altro essendovi da deliberare e nessuno più chiedendo la parola, il Presidente dichiara chiusa la presente assemblea alle ore sedici e cinquantasette minuti primi.

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

ALLEGAZIONE ESITO VOTAZIONI

A richiesta del comparente si allegano sotto la lettera "E" i prospetti relativi all'esito delle votazioni.

SPESE

Le spese del presente verbale sono a carico della **Società**.

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

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente verbale da me letto al comparente il quale lo approva e con me notaio lo sottoscrive alle ore diciassette e trentadue minuti primi.

Consta di dodici fogli scritti in parte con mezzo meccanico da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me notaio per quarantaquattro intere pagine e parte della presente fino a qui.

F.to CREMONESI Giancarlo

F.to Cesare QUAGLIA, Notaio

(IMPRONTA DEL SIGILLO)

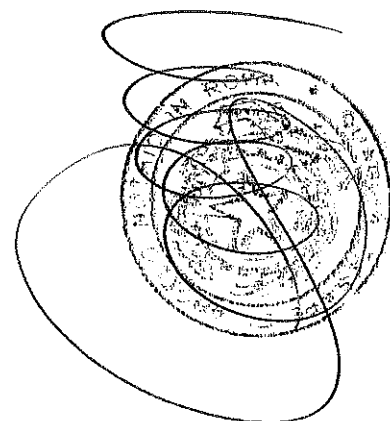
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ALL' A. DEL REG. N. 5204

SITUAZIONE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE

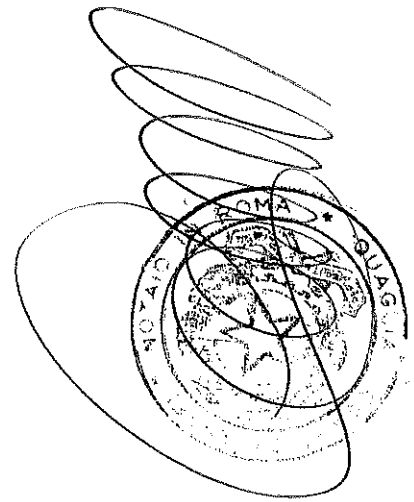
Sono presenti numero 0 azionisti, rappresentati per delega, complessivamente titolari di 7.668.778 azioni pari al 69,633528% del capitale sociale, di cui:

- numero 7.668.778 azioni ordinarie;
- numero 0 azioni ordinarie non quotate.



*** ELENCO DELEGANTI *
NEXT RE SIQ S.p.A.
Assemblea Ordinaria
in prima convocazione**

2	Delegante di ISHARES VII PLC	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Designato in qualità di subdelegato 135-novies St.Trevisan	Tessera n° 2 Azioni 965 965
4	Deleganti di ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI CPI PROPERTY GROUP S.A	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Designato in qualità di delegato 135-undecies TUF	Tessera n° 1 Azioni 606.550 7.061.263 7.667.813
Numero di deleghe rappresentate dal badge:		2	

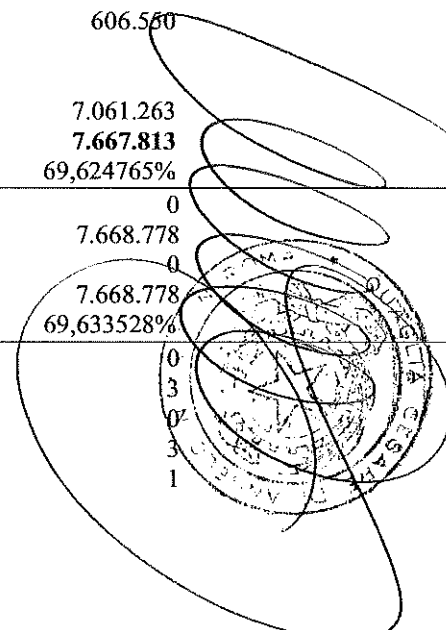


Handwritten signature

**Elenco Interventuti
(Tutti ordinati alfabeticamente)**

Assemblea Ordinaria

Badge	Titolare	Deleganti / Rappresentati legalmente	Ordinaria
2	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Designato in qualità di subdelegato 135-novies St.Trevisan		0
1	D	ISHARES VII PLC	965
		Totale azioni	965
			0,008762%
1	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Designato in qualità di delegato 135-undecies TUF		0
2	D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI	606.560
1	D	CPI PROPERTY GROUP S.A	7.061.263
		Totale azioni	7.667.813
			69,624765%
		Totale azioni in proprio	0
		Totale azioni in delega	7.668.778
		Totale azioni in rappresentanza legale	0
		TOTALE AZIONI	7.668.778
			69,633528%
		Totale azionisti in proprio	0
		Totale azionisti in delega	3
		Totale azionisti in rappresentanza legale	0
		TOTALE AZIONISTI	3
		TOTALE PERSONE INTERVENUTE	1



Elenco soci titolari di azioni ordinarie, intervenuti all'assemblea tenutasi il 16/05/2023 in prima convocazione.
Il rilascio delle deleghe è avvenuto nel rispetto della norma di cui all'articolo 2372 del codice civile.

PRESENTI IN/PER

AZIONI

Proprio	Delega		In proprio	Per delega
0	1	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Designato in qualità di subdelegato 135-novies St.Trevisan	0	965
0	2	Computershare SpA in persona di Eleonora De Prata Rappr. Designato in qualità di delegato 135-undecies TUF	0	7.667.813
0	3	Apertura Assemblea	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Destinazione del risultato d'esercizio;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Nomina degli Amministratori e del Presidente;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile;	0	7.668.778
TOTALE COMPLESSIVO:			7.668.778	
0	3	Intervenuti/allontanatifi successivamente: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie;	0	7.668.778

TOTALE COMPLESSIVO: 7.668.778

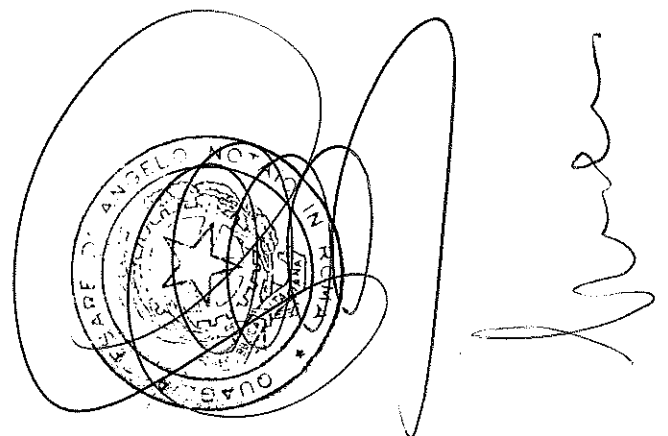
A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'S.M. ROMA' and 'S.P.A.' around a central emblem. To the right of the signature, there is a vertical line of scribbles and a checkmark.



NEXT Re

Relazione
Finanziaria
Annuale

2022







SOMMARIO

1. PROFILO SOCIETARIO	3
Informazioni e struttura societaria	3
Struttura del Gruppo	3
Cariche sociali	4
Assetto Azionario al 31 dicembre 2022	5
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
Principali dati economici e patrimoniali consolidati	6
Eventi di Rilievo dell'esercizio	8
Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio	11
Andamento del titolo	12
Il contesto economico e il mercato immobiliare	14
Il portafoglio immobiliare	16
Analisi andamento economico	25
Analisi andamento patrimoniale	27
Operazioni con parti correlate	28
Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ	31
La gestione dei rischi	34
Corporate Governance	39
Relazione sulla remunerazione	41
Modello organizzativo & Codice Etico	41
Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale	42
Altre informazioni sulla gestione	42
Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19	44
Evoluzione prevedibile della gestione	44
Next RE SIIQ S.p.A. – Dati significativi	45
Raccordo tra il Patrimonio netto e il Risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il Risultato netto consolidati	49
Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio	50
Indicatori di Performance EPRA	51
3. BILANCIO CONSOLIDATO DEL GRUPPO NEXT RE SIIQ S.P.A.	60
Prospetti contabili consolidati	60
Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata	61
Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio	62
Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo	63
Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto consolidato	64
Rendiconto finanziario consolidato	65
Utile (perdita) per azione consolidato	66



<i>Note esplicative</i>	67
<i>Attestazione del Bilancio Consolidato</i>	100
<i>Allegati</i>	101
<i>Relazione della società di revisione</i>	103
4. BILANCIO D'ESERCIZIO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.	109
<i>Prospetti contabili di NEXT RE</i>	109
<i>Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria</i>	110
<i>Prospetto Utile/Perdita d'esercizio</i>	111
<i>Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo</i>	112
<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto</i>	113
<i>Rendiconto finanziario</i>	114
<i>Note esplicative</i>	115
<i>Attività di Direzione e Coordinamento</i>	155
<i>Attestazione del Bilancio d'Esercizio</i>	162
<i>Allegati</i>	163
<i>Relazione della società di revisione</i>	165
<i>Relazione del Collegio Sindacale</i>	171
<i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i>	194

1. PROFILO SOCIETARIO

Informazioni e struttura societaria

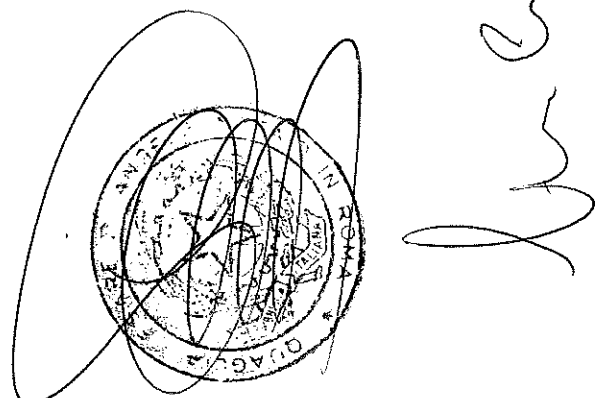
NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche "NEXT RE" o la "Società" o la "Capogruppo") con sede legale in Roma, Via Zara 28, con Codice Fiscale, numero di Iscrizione Registro Imprese di Roma e Partita IVA 00388570426, numero REA RM-1479336, è una società di investimento immobiliare con azioni quotate sul 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 ed è focalizzata su asset class che intendono rispondere alle esigenze dei nuovi schemi e stili di fruizione dell'immobiliare, che riflettono le caratteristiche dell'economia e della società dell'accesso, dell'utilità e dell'esperienza. Le categorie assunte guardano al *Life-cycle Living & Hospitality, Leisure & Wellness, Smart Office Space, Omnichannel Retail & Distribution*.

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.

A circular stamp with illegible text inside, overlaid with a large, loopy handwritten signature.

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

Alla data di approvazione della presente Relazione la composizione del Consiglio di Amministrazione risulta la seguente:

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

Collegio Sindacale

Alla data di approvazione della presente Relazione la composizione del Collegio Sindacale risulta la seguente:

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

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

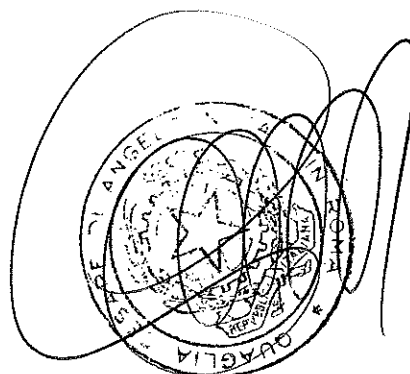
Francesca Rossi

Società di Revisione

L'incarico di revisione legale dei conti, per il periodo 2021-2029, è affidato alla società EY S.p.A.

Assetto Azionario al 31 dicembre 2022

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



2. RELAZIONE SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali consolidati

Di seguito si riportano i principali indicatori del Gruppo NEXT RE al 31 dicembre 2022 confrontati con il 31 dicembre 2021.

PERFORMANCE		31/12/2022	31/12/2021
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	5,8	5,9
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	4,3	3,3
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	-2,7	-2,5
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	0,03	-1,7
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	2,7	2,7
Utile/(Perdita) dell'esercizio consolidato	<i>Euro/milioni</i>	0,35	0,43

ASSET		31/12/2022	31/12/2021
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	157,2	155,6
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	135,9	138,3
Superficie lorda	<i>m²</i>	43.879	55.526
Occupancy	<i>%</i>	98%	82%
WALT	<i>anni</i>	3,8	4,7
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	6	7

INDEBITAMENTO		31/12/2022	31/12/2021
Patrimonio netto consolidato	<i>Euro/milioni</i>	85,9	85,5
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	85,9	85,5
Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	53,17	61,03
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	39%	44%
EPRA LTV	<i>%</i>	40%	44%
Loan to value (LTV) del portafoglio	<i>%</i>	44%	46%

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2022:

- il **Risultato netto consolidato** per l'esercizio 2022 evidenzia 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** per l'esercizio 2022 è in pareggio e pari a 30 migliaia di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il **Patrimonio Netto** è 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** è pari a 53,17 milioni di Euro al 31 dicembre 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Net Loan to Value** è pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.



L'**Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio è pari a circa 0,35 milioni di Euro e riflette il positivo adeguamento al *fair value* degli Investimenti immobiliari pari a circa 2,9 milioni di Euro, il provento netto pari a 0,7 milioni di Euro realizzato in relazione alla cessione dell'immobile a destinazione d'uso alberghiera ubicato a Verona, il provento pari a 0,47 milioni di Euro derivante dall'accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF-€". Il risultato dell'esercizio riflette altresì l'impatto della svalutazione di attività per imposte anticipate pari a 0,6 milioni di Euro.

L'**EBITDA consolidato** pari a circa 30 migliaia di Euro, recepisce, oltre ai suddetti proventi netti realizzati con riferimento ai disinvestimenti immobiliare e finanziario: i) minori costi inerenti il patrimonio immobiliare per circa 1 milione di Euro, ii) costi per *asset advisory fee* verso Dea Capital Real Estate SGR pari a circa 0,7 milioni di Euro e iii) costi per remunerazione variabile MBO per 0,9 milioni di Euro.

Il **Totale Indebitamento finanziario** migliora per circa 7,8 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022.

Il **Net Loan to Value** è al 39% e si decrementa a fronte delle maggiori disponibilità liquide per gli effetti sopra indicati. Il valore degli **Investimenti immobiliari** si decrementa di circa il 2% rispetto al 31 dicembre 2021 a seguito del disinvestimento effettuato nell'esercizio e della rilevazione degli adeguamenti al *fair value* positivi per complessivi 2,9 milioni di Euro.

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

Indicatori alternativi di performance

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

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

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

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

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

EPRA LTV: L'indicatore è calcolato sulla base delle EPRA guidelines ed è dato dal rapporto tra l'indebitamento netto del Gruppo e il valore di mercato degli asset detenuti. L'indicatore esprime il *leverage* della società dalla prospettiva degli azionisti.

Loan to value del portafoglio: Rapporto tra il valore nominale del debito residuo relativo ai finanziamenti stipulati per gli asset in portafoglio e il valore di mercato di tutti gli asset in portafoglio (Investimenti immobiliari, valutati al *fair value*, e valore di mercato della porzione dell'asset di Roma, Via Zara iscritto alla

voce Altre immobilizzazioni materiali). L'indicatore misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

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

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

WALT: indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 31 dicembre 2022. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

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

Eventi di Rilievo dell'esercizio

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo dell'esercizio 2022.

In data **7 febbraio 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato i risultati preliminari dell'esercizio 2021.

In data **15 marzo 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

In pari data, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 26 aprile 2022 e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 27 aprile 2022 per deliberare in merito a: (i) l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021; (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) il rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e ss. del codice civile nonché dell'art. 132 del TUF.

Nella medesima riunione, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2021 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF nonché la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

Sempre in data **15 marzo 2022**, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del perdurare della pandemia da Covid-19 e dei relativi impatti sul mercato in cui opera la Società nonché della situazione di instabilità geopolitica, macroeconomica e dei mercati finanziari derivante dal sopravvenuto conflitto tra Russia e Ucraina, ha informato il mercato di non ritenere sussistenti le condizioni per la realizzazione, nei termini temporali comunicati al mercato in data 5 agosto 2021, dell'aumento di capitale per un importo fino ad Euro 1.000.000.000 ("**Aumento di Capitale**"), in esecuzione parziale della delega conferita dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura ("**Aumento di Capitale Delegato**"). Si rammenta che, in data 5 agosto 2021, era stato sottoscritto tra la Società, il socio di controllo e alcune società del gruppo DeA Capital l'accordo che



stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano (il "**Framework Agreement**").

Pertanto, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le Linee Guida Strategiche per il periodo 2022-2024, prendendo atto che, anche alla luce delle conseguenze dei richiamati eventi straordinari ed imprevedibili (in *primis* la guerra in Ucraina), la prevista crescita dimensionale della Società andasse riparametrata nell'orizzonte 2022-2024.

In data **26 aprile 2022**, l'Assemblea di NEXT RE, all'unanimità: (i) ha approvato il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021; (ii) ha 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 della Società ai sensi dell'art. 123-ter del TUF; nonché (iii) previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2021 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato, 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 (e ss.mm.ii.) (il "**Regolamento Emittenti**").

In data **27 aprile 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2022.

In data **1° giugno 2022**, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca *leader* nel settore alberghiero, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte.

In data **28 giugno 2022**, in considerazione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta, da un lato, alle incertezze legate alla coda della crisi pandemica e, dall'altro lato, al mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario derivante dallo scoppio del conflitto in Ucraina, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della presumibile mancata realizzazione, entro le tempistiche preventivate, dei presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale. Al contempo, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha informato il mercato dell'esistenza di negoziazioni in corso per la posticipazione del termine, previsto entro il 30 giugno 2022, per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (le "**Società del Gruppo DeA Capital**") con il framework agreement sottoscritto in data 5 agosto 2021 e successivamente modificato in data 23 settembre 2021.

In pari data, la Società ha comunicato di aver sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, *inter alia*, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "*Historic & Trophy Building Fund*" gestito da Main Source S.A. "*Fondo HTBF-€*", sottoscritti da NEXT RE per una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000 (il "**Bond**") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno.

In data **5 luglio 2022**, la Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti e nel pieno rispetto *dell'iter* prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, ha sottoscritto con il socio di controllo CPI Property Group S.A., e le Società del Gruppo DeA Capital, l'accordo che ha confermato gli impegni di cui al Framework Agreement (il "**Deed of Reinstatement**"), al fine di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine – precedentemente fissato al 30 giugno 2022 – per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement, tra cui, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale, nonché il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

In data **28 luglio 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione Finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2022.

In data **15 settembre 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha adottato la *policy* di sostenibilità che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d'impresa. In tale contesto, la Società si è dotata di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG, composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato.

In data **30 settembre 2022**, la Società ha sottoscritto un accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG relativo all'immobile a destinazione d'uso alberghiero ubicato a Verona, avente ad oggetto uno slittamento della data del *closing* – originariamente prevista entro il 30 settembre 2022 – entro il 30 novembre 2022.

In data **25 ottobre 2022**, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2022.

In data **30 novembre 2022**, la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG, avente ad oggetto un ulteriore slittamento della data del *closing*, che si è infine realizzato in data **28 dicembre 2022** con la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di Verona.

In data **19 dicembre 2022**, anche in considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto e comunicato al mercato che non si sarebbero presumibilmente realizzati entro le tempistiche preventivate (*i.e.* entro il 31 dicembre 2022) i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste ai sensi del Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement. Al contempo, la Società ha comunicato al mercato: (i) di non avere evidenza di attività di rinegoziazione in corso, finalizzate ad un'ulteriore proroga del termine per l'avveramento delle predette condizioni sospensive e/o al rinnovo degli accordi; e (ii) che il Consiglio di Amministrazione, in esecuzione dell'Aumento di Capitale Delegato, avrebbe proseguito nel vaglio di percorsi alternativi rispetto al progetto inizialmente delineato mediante il Framework Agreement, finalizzati a salvaguardare il valore della Società ed ampliarne la base patrimoniale, da realizzarsi nel corso del 2023.

In data **31 dicembre 2022**, come anticipato in data 19 dicembre 2022, è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia alla medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo dell'esercizio.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2022 come di seguito riportati:

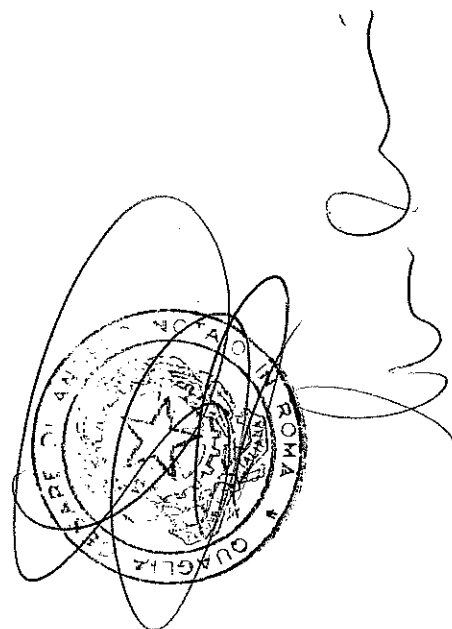
- il Risultato netto preliminare per l'esercizio 2022 evidenzia un utile pari a 0,3 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- l'EBITDA preliminare per l'esercizio 2022 è positivo e stimato pari a 1 migliaio di Euro rispetto ai -1,7 milioni di Euro dell'esercizio 2021;
- il Patrimonio Netto preliminare è stimato 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 stimato 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 stimato pari al 39% al 31 dicembre 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- 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 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzare e snellire la struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

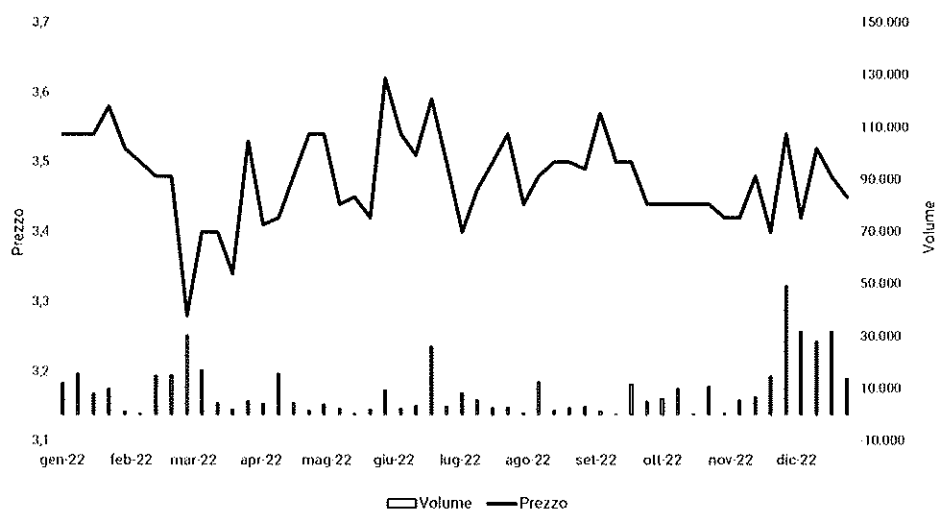
Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

A circular stamp with a star in the center and text around the perimeter, including 'ROMA' and 'QUAGLIA'. A handwritten signature is written over the stamp.

Andamento del titolo

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

Si riportano nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 3 gennaio 2022 – 30 dicembre 2022 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso dell'esercizio 2022.



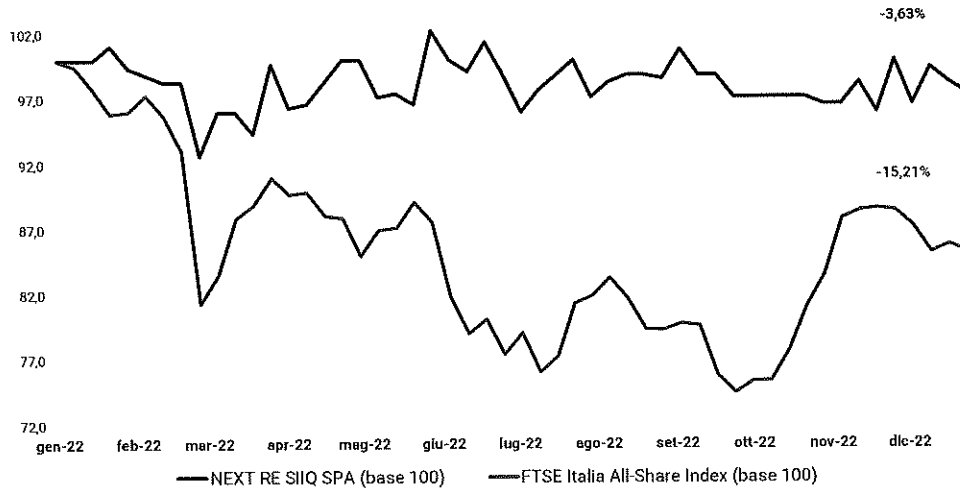
Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso dell'anno 2022 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la pubblicazione, in data 07 febbraio 2022, dei risultati preliminari per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021; (ii) l'approvazione, in data 15 marzo 2022, delle *business guidelines* per il periodo 2022 – 2024; (iii) l'approvazione, in data 26 aprile 2022 del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021 e l'autorizzazione all'acquisto di azioni proprie da effettuarsi, anche in più riprese, fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione; (iv) la comunicazione al mercato, in data 01 giugno 2022, dell'avvenuta sottoscrizione di un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a destinazione d'uso alberghiera sito a Verona; (v) la comunicazione al mercato, in data 05 luglio 2022, della sottoscrizione dell'accordo confermativo delle previsioni del *framework agreement* del 5 agosto 2021 con il socio di controllo CPI Property Group SA e alcune società del gruppo DEA Capital; (vi) la pubblicazione, in data 02 agosto 2022, della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022; (vii) la comunicazione al mercato, in data 30 settembre 2022, della posticipazione del *Closing* per la cessione dell'immobile sito in Verona; (viii) la comunicazione al mercato, in data 19 dicembre 2022, degli aggiornamenti in merito al *Deed of Reinstatement* del *framework agreement* sottoscritto in data 5 luglio 2022; (ix) la comunicazione al mercato, in data 28 dicembre 2022, del perfezionamento del *Closing* per la cessione dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona.

Nel corso del 2022 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 488 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di circa Euro 1.694 mila, corrispondente a un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,48 per azione. I volumi medi settimanali sono stati pari a circa n. 9.376 azioni, con un massimo di n. 49.402 azioni scambiate nella settimana tra il 28 novembre e il 2 dicembre del 2022.

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

Si riporta nel grafico sottostante l'andamento del titolo NEXT RE e dell'indice FTSE Italia All-Share (base 100), nel periodo 3 gennaio 2022 – 30 dicembre 2022.



Fonte: Bloomberg

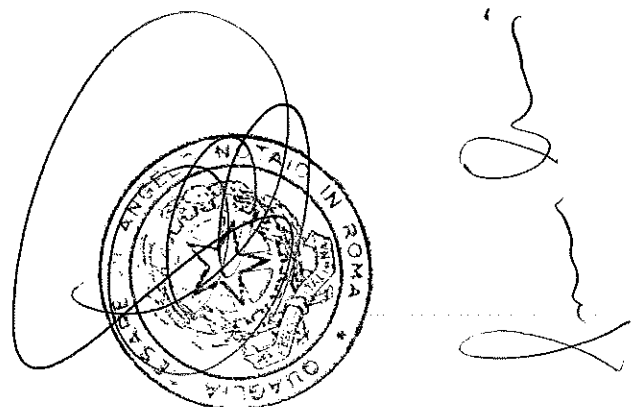
Nel corso del 2022 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-3,63%) significativamente più contenuta rispetto all'indice FTSE Italia All-Share (-15,21%).

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

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Eu)	3,65	07/06/2022
Prezzo ufficiale minimo (Eu)	3,26	08/03/2022
Ultimo prezzo ufficiale (Eu)	3,45	30/12/2022
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.849	30/12/2022
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	37.863.229	30/12/2022
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate ^{2,3} (%)	35,56%	26/04/2022

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

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



Il contesto economico e il mercato immobiliare

Quadro macroeconomico e mercato immobiliare

Il ciclo economico globale ha continuato a risentire, degli effetti della pandemia COVID 19, dell'inflazione eccezionalmente alta, del peggioramento delle condizioni finanziarie, dell'incertezza legata al conflitto in Ucraina, dell'indebolimento dell'attività in Cina e, in misura minore rispetto all'inizio dell'anno, delle difficoltà di approvvigionamento lungo le catene del valore.

Nel corso del secondo semestre 2022 l'inflazione in Italia è ulteriormente aumentata, continuando a risentire degli eccezionali rincari dei beni energetici, che si sono trasmessi ai prezzi degli altri beni e dei servizi le variazioni sui dodici mesi dell'indice armonizzato dei prezzi al consumo si sono attestate su un valore medio superiore all'8% sostenute soprattutto dalla componente energetica; il calo dei prezzi delle benzine, dovuto principalmente alla riduzione dei corsi petroliferi, ha solo in parte compensato i forti aumenti di quelli di gas ed elettricità osservati in agosto e rimasti pressoché stabili il mese successivo.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

L'attività di transazioni registrata negli ultimi mesi dell'anno è ancora elevata grazie alla chiusura di un certo numero di grandi operazioni (a Roma e soprattutto a Milano) che però in molti casi hanno rappresentato la finalizzazione di operazioni avviate prima dell'estate. I dati, infatti, non hanno ancora evidenziato la riduzione legata al nuovo contesto macroeconomico, influenzato dall'aumento dei tassi di interesse, che probabilmente sarà evidente nei primi mesi dell'anno 2023.

Grazie alle grandi transazioni registrate, la città di Milano ha fatto registrare un volume molto elevato raggiungendo nell'anno gli € 4 miliardi. Il settore degli uffici rimane quello più interessante per la città meneghina perché offre dei prodotti nuovi o ristrutturati nel corso degli ultimi anni.

Se l'attività a Milano è stata molto elevata, l'investimento registrato a Roma è stato inferiore a € 100 milioni. La città attende la chiusura di alcune grandi transazioni, nel settore alberghiero e degli uffici. Tuttavia, questi ultimi sono considerati un po' rischiosi per gli immobili situati fuori dal CBD e dall'Eur Centro. Alcuni importanti investitori guardano con forte interesse all'asset class residenziale, cercando di replicare quanto fatto da CBRE GI nel secondo trimestre del 2022 con l'operazione BTR nel quartiere Talenti.

I rendimenti registrati nella prima parte dell'anno risultano essere ancora bassi con alcune transazioni finalizzate con dei rendimenti al 3,1% netto.

mentre i rendimenti delle operazioni del secondo semestre sono stati in media superiori.

Il mercato Direzionale a Roma

Il mercato romano degli uffici, di ridotte dimensioni se confrontati con il settore residenziale, ha performato bene a consuntivo del 2022. Gli scambi sono aumentati con tassi di crescita sostenuti e il trend che ha contrassegnato gli indicatori dei tempi e degli sconti va nella direzione di un aumento della liquidità dei mercati. I tempi medi per vendere un ufficio sono di 8 mesi, che scendono a 6 per locarlo. Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto è sceso e si attesta al 13% medio.

Il rallentamento della crescita annua dei prezzi degli uffici rispetto allo scorso anno (+ 0,7%) è imputabile alla performance dei valori dell'ultimo semestre del 2022. Si è infatti passati da una variazione positiva dell'1,6% del primo semestre, ad un -0,9% del secondo. Al calo hanno concorso, in misura pressoché uniforme, tutti i sub-mercati urbani. Stabilità sul fronte dei canoni con differenze, però, tra le zone urbane. Nel secondo semestre dell'anno si conferma il calo dei canoni di uffici centrali e semicentrali, mentre nei distretti terziari e nelle periferie, dove si concentra maggiormente la domanda di locazione, si assiste ad una tenuta dei canoni, con leggeri aumenti.

Il mercato Direzionale a Milano

A consuntivo del primo semestre 2022, l'attività transattiva di uffici a Milano ha definitivamente recuperato i livelli precedenti alla pandemia.

Il rimbalzo dei prezzi medi degli uffici, passati in territorio positivo per la prima volta dopo la pandemia nel primo semestre dell'anno, si è leggermente affievolito nella seconda parte del 2022, che registra tuttavia variazioni semestrali positive (+1,2%) e superiori alla media dei grandi mercati italiani (-0,6%) e mette a segno un interessante +3,1% su base annuale. In particolare, si apprezzano gli immobili localizzati nei business



district e nel semicentro. Stazionari su base semestrale gli sconti medi applicati sul prezzo richiesto nelle zone più attrattive (9-10%), leggermente più contenuti rispetto alla periferia (11%), dove si registra tuttavia una riduzione. Si conferma l'incremento dei canoni medi in corso dal secondo semestre 2021, con un tasso medio di crescita pari a +1,5% semestrale e +2,9% annuale. Il risultato è sostenuto in particolare dalla performance della periferia (+2,1% e 3,7% rispettivamente).

In tale contesto, si accorciano ulteriormente, seppure di qualche settimana, i tempi di assorbimento, sia di vendita (5,5 mesi) che di locazione (4,2 mesi). Il rendimento medio lordo annuo da locazione è pressoché stabile sul 5,2%, in linea con il benchmark del panel medio monitorato.

Il mercato Direzionale a Bari

Prosegue stabile l'andamento delle compravendite di uffici nel 2022, a riprova di un mercato che ancora beneficia del rimbalzo post pandemia che non sembra risentire del quadro macroeconomico sfavorevole. Le transazioni di uffici si assestano sui numeri riscontrati nel 2021. I prezzi sono stabili, così come i tempi medi di vendita. Si riducono ulteriormente gli sconti che hanno portato il divario prezzi richiesti/prezzi effettivi a scendere dal 15,5% al 13,5% circa. 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). Le preoccupazioni per le possibili reazioni del mercato immobiliare alle recenti dinamiche politiche ed economiche trovano pieno riscontro nei sentiment previsionali raccolti: gli operatori prospettano un deciso calo generalizzato delle compravendite non residenziali, in particolare degli uffici, accompagnato da una riduzione dei prezzi, da lieve a moderata.

Il Mercato Retail a Roma

Il mercato romano dei negozi ha performato bene a consuntivo del 2022. Gli scambi sono aumentati con tassi di crescita sostenuti e il trend che ha contrassegnato gli indicatori dei tempi e degli sconti va nella direzione di un aumento della liquidità dei mercati.

I tempi medi per vendere un negozio sono di 8 mesi, che scendono a 6 per locarlo. Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto è sceso per entrambi, e si attesta al 13% medio.

Nel secondo semestre del 2022 i prezzi dei negozi hanno rallentato la crescita registrata nella prima parte dell'anno, complice il mercato del centro i cui prezzi medi sono calati dell'1,1%. Crescono invece nel secondo semestre i canoni di locazione dei negozi centrali e semicentrali dopo la performance negativa della prima parte dell'anno. Ciò si riflette sui rendimenti lordi che sono cresciuti di qualche decina di punti base.

Il Mercato Retail a Milano

Durante il primo semestre 2022, l'attività transattiva di negozi a Milano ha definitivamente recuperato i livelli precedenti alla pandemia.

Nel comparto dei negozi, l'andamento delle quotazioni si conferma ulteriormente al rialzo 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 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%) e l'unico ad una cifra (8,5%). 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. Al confronto semestrale, il mercato si mostra più liquido in centro, dove si accorciano ulteriormente i tempi di assorbimento (2,6 mesi), che, per contro, mostrano una leggera tendenza all'allungamento nelle altre localizzazioni. I rendimenti medi annui lordi si mantengono stabili.

Il portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2022 il portafoglio di NEXT RE risulta composto da 6 asset di cui 3 a destinazione d'uso commerciale e 3 d'uso prevalentemente direzionale, per un valore di mercato complessivo, al 31 dicembre 2022, di 137,85 milioni di Euro di cui 135,9 milioni di Euro classificati, nel Bilancio d'esercizio e nel Bilancio Consolidato, alla voce Investimenti immobiliari e 1,9 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). Si evidenzia che in data 28 dicembre 2022 è stato dismesso l'immobile a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona, Via Unità d'Italia 346 ad IHC Verona S.r.l. (società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di AHC International Consulting AG) per un prezzo di vendita pari ad Euro 7.400.000 oltre imposte.

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

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono stati effettuati nuovi investimenti da parte di Next Re SIIQ.

Alla data del 31 dicembre 2022 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società con l'eccezione della porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, Via Spadari 2 in corso di ristrutturazione, per la quale è stato sottoscritto un *Head of Terms* vincolante per la locazione con LUISAVIAROMA S.p.A. ed è in corso di negoziazione la sottoscrizione del contratto di locazione per cui, se al 31 dicembre 2022 è evidenziabile una posizione di sfitto di Mq 541 commerciali, a decorrere dal 2023 il tasso di occupazione del portafoglio (visto anche quanto segue) sarà pari al 100%.

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 locare a terzi – "Porzione comune e non locabile Zara" relativamente alle restanti superfici comuni. L'immobile di Roma, Via Zara 22/32 risulta dunque oggi completamente utilizzato e occupato, ma parzialmente locato.
- con decorrenza 1° ottobre 2021 è scaduto il contratto di locazione in essere con la Guardia di Finanza per l'immobile di Roma Via Vinicio Cortese; nelle more della definizione delle negoziazioni per un eventuale nuovo contratto di locazione il conduttore continua ad utilizzare l'immobile corrispondendo la relativa indennità di occupazione a NEXT RE.

I conduttori/utilizzatori degli immobili in portafoglio al 31 dicembre 2022 – al netto di NEXT RE – sono pertanto 6: OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e ITX Italia S.r.l..

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



Numero Immobili	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Conduttori	Valore di mercato 31/12/2022
1A	Milano	Via Spadari, 2	Commerciale	2.858	2.014	OVS S.p.A.	53.300
1B	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	285	267	ITX Italia S.r.l.	8.150
1C	Milano	Via Spadari, 2	Direzionale	591	541	in locazione dal 2023	
1D	Milano	Via Spadari, 2	Aree non locabili	65	-	n.a.	
2	Milano	Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	OVS S.p.A.	25.850
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.	13.193
4B	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Investimento)	3.113	2.189	Ambasciata del Canada	
4C	Roma	Via Zara, 22/32	Aree non locabili	946	-	n.a.	
4D	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Strumentale)	476	388	NEXT RE SIIQ	1.907
5	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.485	Ministero della Giustizia	14.700
6	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	4.850
				43.879	24.819		137.850

Principali eventi del 2022 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

In ambito generale si evidenzia che nel corso del 2022 la gestione e l'andamento del portafoglio immobiliare di NEXT RE sono stati influenzati: (i) dalla coda dell'emergenza sanitaria connessa alla pandemia COVID-19 (ii) dal conflitto tra Ucraina e Russia scoppiato nei primi mesi dell'anno che ha provocato tensioni a livello globale, effetti negativi nel quadro macroeconomico mondiale e un forte aumento del prezzo delle materie prime che ha direttamente colpito tutti i principale settori dell'economia (iii) dall'importante aumento dell'inflazione, che nel corso del 2022 si è attestato su un valore medio annuo superiore all'8%. Nel corso dell'esercizio 2022 sono state comunque implementate le attività di *asset management* di seguito meglio individuate immobile per immobile.

Milano – Via Spadari, 2

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

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

In particolare, oltre ad alcune pattuizioni di diversa natura ad integrazione dei contratti vigenti, dal punto di vista economico tali accordi prevedono:

- la rinuncia da parte di NEXT RE del canone relativo ai mesi di ottobre, novembre e dicembre 2022 e gennaio 2023 per complessivi Euro 350.000 oltre IVA;
- la riduzione della percentuale di applicazione dell'indice ISTAT al canone di locazione dal 100% al 75% per la sola annualità 28 dicembre 2022 – 27 dicembre 2023;

In relazione alla porzione uffici del terzo piano di NEXT RE si evidenzia che sono proseguiti i lavori di valorizzazione e riqualificazione delle superfici che termineranno nel corso del primo semestre 2023. Nel mese di dicembre 2022 è stato inoltre sottoscritto un *Head of Terms* vincolante per la locazione con LUISAVIAROMA S.p.A.. I termini principali del contratto, che sarà sottoscritto nel primo semestre 2023, prevedono un contratto di durata 6 anni e 4 mesi + 6 anni con decorrenza 01/09/2023, degli step-up dei canoni dal 2024 al 2028 ed un canone annuo a regime (dal 2028) di Euro 300.000 oltre IVA e oneri accessori.



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 programma di investimento sulle porzioni comuni del complesso relativo alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali - deliberato dall'assemblea di condominio alla fine del 2021. I lavori sono stati avviati nel secondo semestre 2022 e si concluderanno nel secondo semestre 2023.

Milano – Via Cuneo, 2

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

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

Milano – Corso San Gottardo, 29/31

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

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

Roma – Via Zara 22/32

Nel corso del 2022 sono proseguiti senza particolari elementi di criticità connessi alla situazione pandemica ed economica globale (i) i rapporti locativi con l'Ambasciata del Canada e con DICO S.p.A. (ii) l'utilizzo strumentale di alcuni locali da parte di NEXT RE.

In relazione al conduttore DICO S.p.A., si rappresenta che nel corso del secondo semestre del 2022 lo stesso ha fittato il ramo d'azienda alla società Agrifarma S.p.A. (Marchio ARCAPLANET) per la vendita di prodotti per animali da compagnia. DICO S.p.A. è rimasta comunque responsabile ed obbligata in solido con Agrifarma S.p.A. per l'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali.

Bari – Viale Saverio Dioguardi, 1

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

Roma – Via Vinicio Cortese, 147

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

Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2022

I ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2022 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio sono pari a:

Descrizione	31/12/2022 (€/000)
Ricavi di locazione	5.821
Costi netti Immobiliari	(1.526)
Ricavi netti da locazione	4.295

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

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

Dati immobiliari per destinazione d'uso

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

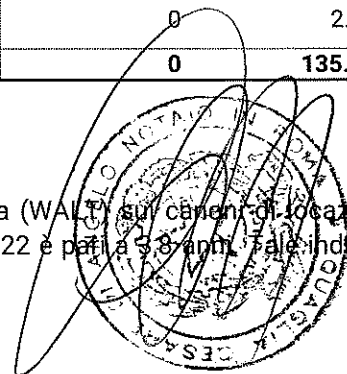
Destinazione d'uso prevalente	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Valore di mercato 31/12/2022 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 31/12/2022 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2022 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	7.962	7.962	95.050	68,95%	3.849	4,05%	100%
Direzionale (Investimento)	16.470	15.929	40.893	29,66%	2.324	5,68%	97%
Direzionale (Strumentale)	388	388	1.907	1,38%	-	n.a.	100%
	24.819	24.278	137.850	100%	6.173	4,48%	98%

Le movimentazioni del 2022 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella tabella che segue; il valore contabile della voce investimenti immobiliari del bilancio consolidato e del bilancio d'esercizio, anche in questo caso, non include il valore della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 1.780 migliaia di Euro (*fair value* pari a 1.907 migliaia di Euro).

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Alberghiero	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2022	92.050	40.150	6.100	138.300
Acquisizioni	0	0	0	0
Costi capitalizzati	119	731	0	850
Decrementi	0	0	(6.100)	(6.100)
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	92.169	40.881	0	133.050
Rivalutazioni/(Svalutazioni) d'esercizio	2.881	12	0	2.892
Saldo al 31 dicembre 2022	95.050	40.893	0	135.943

Durata dei contratti di locazione (WALT)

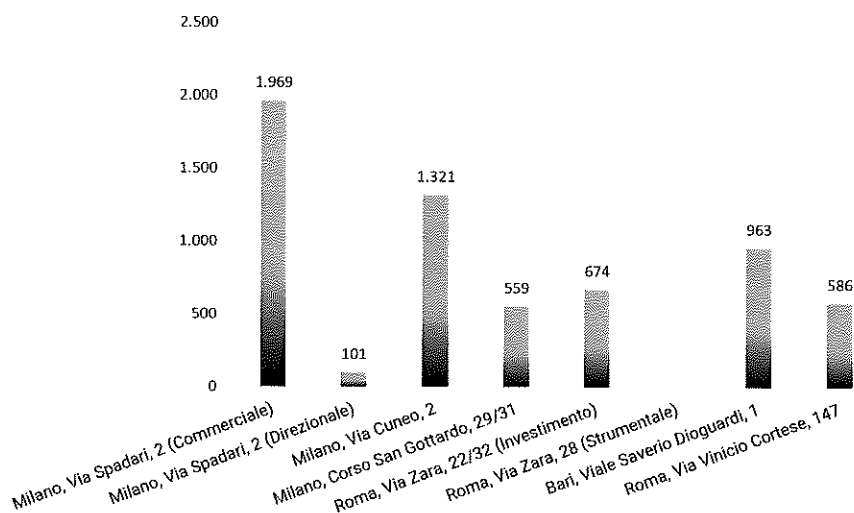
L'indice relativo alla scadenza media ponderata dei contratti complessiva (WALT) sui canoni di locazione annui in essere del portafoglio immobiliare di NEXT RE al 31 dicembre 2022 è pari a 5,8 anni. Tale indice è



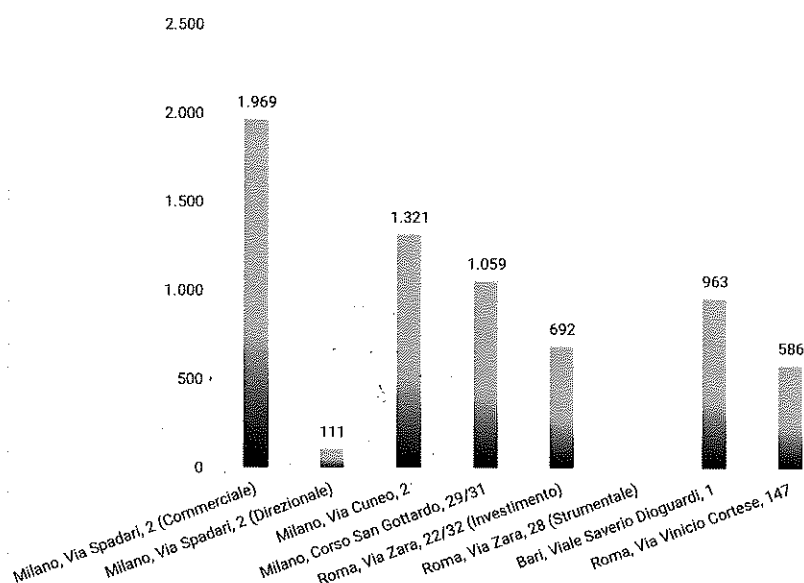
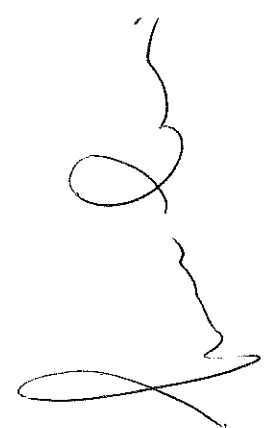
Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2022

Per **canoni di locazione annui in essere** si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento. Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto in base ad eventuali step – up) noti e contrattualizzati alla data di riferimento. Nei canoni indicati non vengono considerati i canoni di mercato delle unità immobiliari sfitte e/o in corso di locazione e non vengono considerate le poste incerte come adeguamento ISTAT (calcolati oltre il 28 febbraio 2023) ed eventuale componente variabile del canone. Per il solo immobile di Roma Via Vinicio Cortese è stato considerato l'ultimo canone di locazione in essere prima della scadenza del contratto sulla base di cui viene anche oggi corrisposta l'indennità di occupazione da parte del conduttore.

Il valore dei *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 6,17 milioni ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.



Il valore dei *canoni di locazione annui stabilizzati* è pari a Euro 6,7 milioni secondo quanto riportato nel seguente grafico.

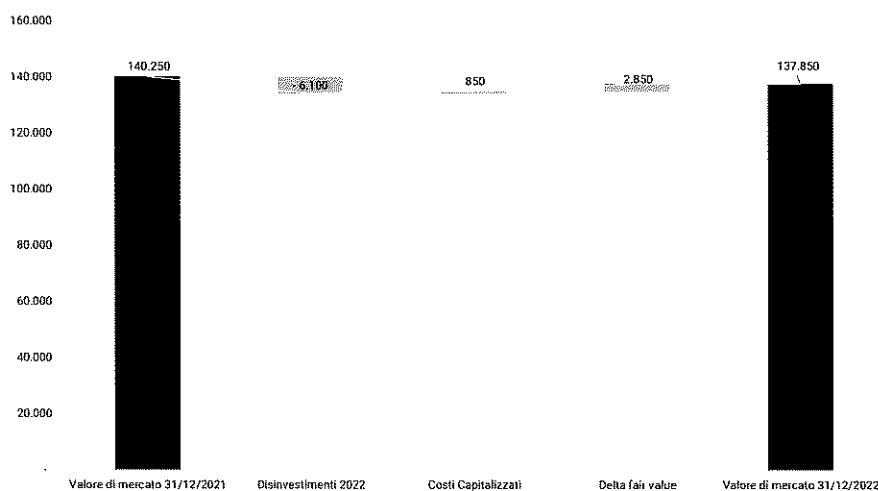



In particolare, la variazione del valore complessivo del portafoglio tra il 31 dicembre 2022 e il 31 dicembre 2021 pari ad Euro -2,4 milioni di Euro è riconducibile alle seguenti componenti (arrotondate ad una cifra decimale):

- disinvestimenti per 6,1 milioni di Euro;
- costi capitalizzati per 0,9 milioni di Euro;
- adeguamento al *fair value* per 2,9 milioni di Euro.

Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle Note esplicative del Bilancio consolidato e del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2022.

Il seguente grafico e la seguente tabella, di seguito riportati, rappresentano la variazione del valore del mercato del portafoglio immobiliare, posseduto dal Gruppo NEXT RE, tra il 31 dicembre 2022 e il 31 dicembre 2021.



Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2021	Disinvestimenti 2022	Costi Capitalizzati	Delta <i>fair value</i>	Valore di mercato 31/12/2022
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	50.900	-	119	2.281	53.300
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	7.000	-	694	456	8.150
Milano, Via Cuneo, 2	25.550	-	-	300	25.850
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.600	-	-	300	15.900
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	12.950	-	7	235	13.193
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.950	-	-	43	1.907
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	15.050	-	30	380	14.700
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	5.150	-	-	300	4.850
Verona, Via Unità d'Italia, 346	6.100	6.100	-	-	-
TOTALE	140.250	- 6.100	850	2.850	137.850

Si ricorda che i suddetti valori di mercato includono anche il valore attribuito dall'esperto indipendente alla porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara pari a 1.907 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (Euro 1.950 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). Tale porzione non viene contabilizzata al *fair value* alla voce Investimenti immobiliari ma è ammortizzata e rilevata alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.780 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (1.838 migliaia al 31 dicembre 2021).



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

Verona – Via Unità d'Italia, 346

Nel corso del 2022 è stata finalizzata la vendita dell'immobile ad un prezzo pari ad Euro 7,4 milioni oltre imposte alla società IHC Verona S.r.l. (società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di AHC International Consulting AG).

Eventi successivi al 31 dicembre 2022 relativi al portafoglio immobiliare

Nei primi mesi del 2023 sono proseguite, e sono tutt'ora in essere, le attività propedeutiche alla sottoscrizione del contratto di locazione con LUISAVIAROMA S.p.A. in relazione alla porzione uffici del terzo piano dell'immobile di Milano, via Spadari 2.

Il portafoglio immobiliare in sintesi al 31 dicembre 2022

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 31 dicembre 2022 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2022 (A)	Canoni di locazione al 31/12/2022 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2022 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, Via Spadari, 2 (Commerciale)	53.300	1.969	3,69%	2.858	2.014	2.014	0	100%
Milano, Via Spadari, 2 (Direzionale)	8.150	101	1,24%	941	809	267	541*	33%
Milano, Via Cuneo, 2	25.850	1.321	5,11%	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)	13.193	674	5,11%	4.582	2.681	2.681	0	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.907	n.a.	n.a.	476	388	388	0	100%
Bari, Viale Saverio Dloguardi, 1	14.700	963	6,55%	19.118	10.485	10.485	0	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	4.850	586	12,08%	4.580	2.496	2.496	0	100%
TOTALE	137.850	6.173	4,48%	43.879	24.819	24.278	541*	98%

*Per la porzione immobiliare è in corso di sottoscrizione il contratto con LUISAVIAROMA e sarà locata nel 2023.

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

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 2022 la società NEXT RE possiede un portafoglio immobiliare di 6 asset per un valore complessivo di 137,85 milioni di Euro.

Rispetto alla data del 31 dicembre 2021 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha subito un decremento di 2,4 milioni di Euro prevalentemente riconducibile alla variazione del perimetro per effetto della vendita dell'immobile di Verona, Via Unità d'Italia 346, avvenuta nel secondo semestre 2022.

stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

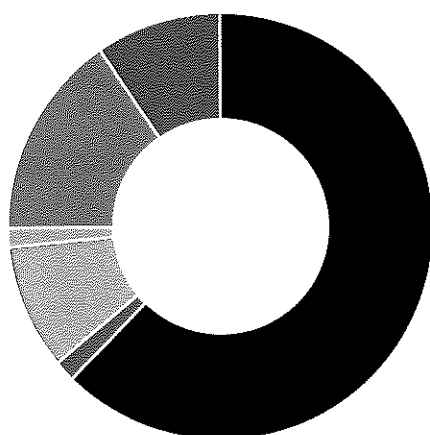
CITTA	IMMOBILE	TENANT	WALT su canoni di locazione al 31/12/2021	WALT su canoni di locazione al 31/12/2022
Milano	Via Spadari, 2 - Direzionale	ITX Italia S.r.l.	1,8	0,8
	Via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.A.	6,0	5,0
	Via Cuneo, 2		6,0	5,0
	Corso San Gottardo, 29/31		6,5	5,5
Roma	Via Zara, 22/30	Ambasciata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

Si ricorda che al 31 dicembre 2021 il Gruppo aveva in portafoglio anche l'asset a destinazione d'uso alberghiera a Verona ma a tale data lo stesso risultava non locato.

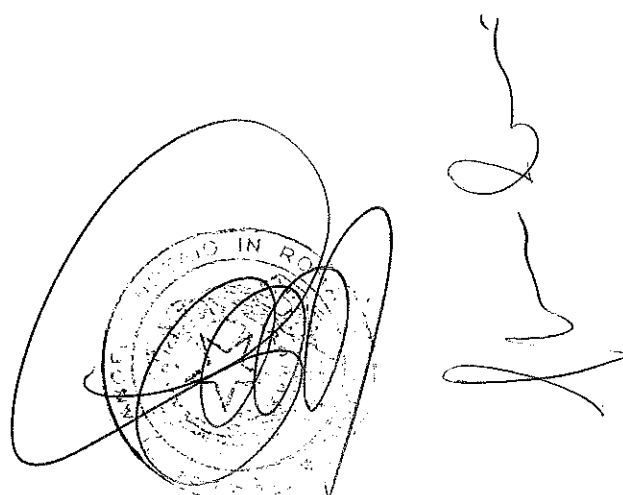
I conduttori

Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 31 dicembre 2022, a 6 (sei) diversi conduttori/utilizzatori (al netto di NEXT RE per la porzione strumentale): OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada, Dico S.p.A. e ITX Italia S.r.l..

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai *canoni di locazione annui in essere* al 31 dicembre 2022 (per l'immobile di Roma Via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).

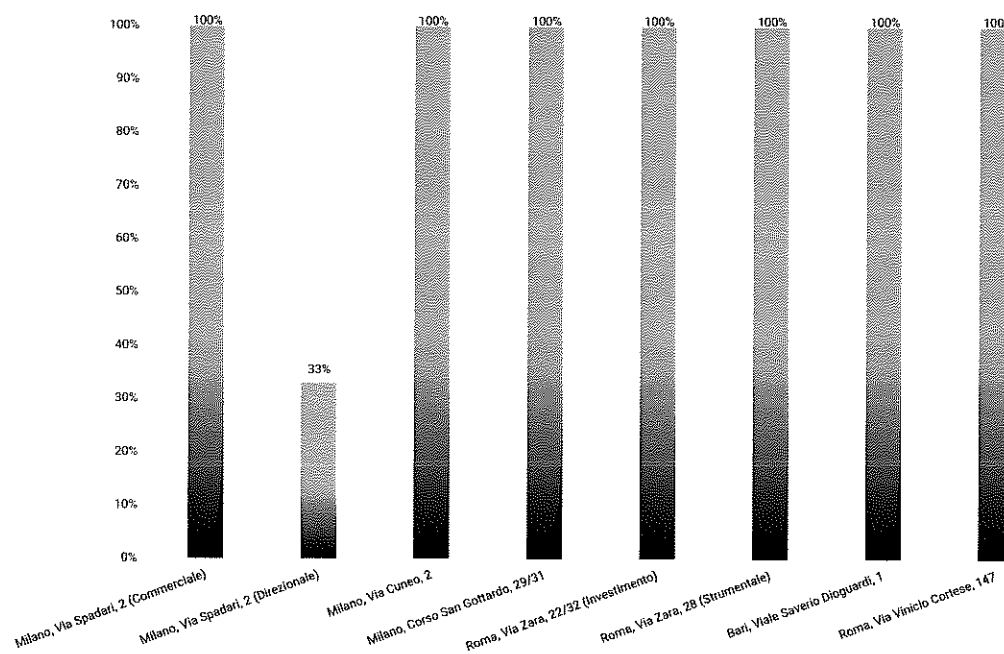


- OVS S.p.A.
- ITX Italia S.r.l.
- Ambasciata del Canada
- Dico S.p.A.
- Ministero della Giustizia
- Guardia di Finanza



Tasso di occupazione

Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 31 dicembre 2022 risulta essere pari al 98%, in aumento rispetto al dato del 31 dicembre 2021, per effetto della vendita dell'immobile di Verona, Via Unità d'Italia 346.

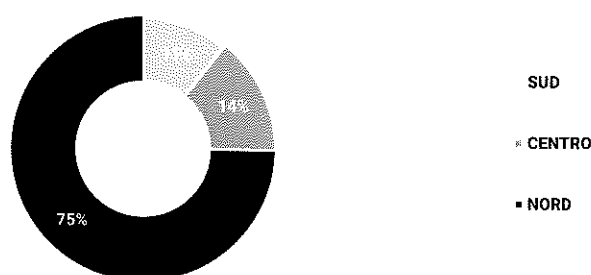


Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 31 dicembre 2022, in 3 (tre) diverse città: Milano, Roma e Bari.

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di allocazione geografica (NORD – CENTRO – SUD) del portafoglio in base ai valori di mercato degli immobili al 31 dicembre 2022.

Allocazione geografica degli immobili sul valore di mercato al 31 dicembre 2022



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

Analisi andamento economico

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

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi di locazioni	5.821	5.983
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.526)	(2.656)
Net Operating Income	4.295	3.327
Proventi/(oneri) netti da cessione immobili	676	0
Altri ricavi e proventi	501	105
Costi del personale	(2.059)	(1.755)
Costi generali	(3.134)	(2.664)
Altri costi ed oneri	(248)	(701)
EBITDA	30	(1.687)
Ammortamenti e svalutazioni	(200)	(383)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	2.892	4.755
EBIT	2.722	2.685
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(53)	(808)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.653)	(1.454)
EBT (Risultato ante imposte)	1.017	423
Imposte	(665)	4
Risultato netto consolidato del periodo	352	427

Il **Net Operating Income**: il margine della gestione immobiliare è pari a 4.295 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel 2021 di circa 968 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(oneri) netti da cessione immobili** include il risultato della vendita dell'asset di Verona. L'immobile è stato trasferito ad un prezzo pari a 7,4 milioni di Euro a fronte di un valore di iscrizione al 31 dicembre 2022 pari a 6,1 milioni di Euro. La voce include i costi sostenuti per la vendita (*agency fee* e costi per assistenza legale), costi sostenuti nel periodo di *interim* dal contratto preliminare sino al 28 dicembre 2022, stralcio del valore di mobili e arredi e ulteriori costi per consulenze tecniche sostenuti nell'ambito del suddetto processo di vendita.

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

Costi del personale: ammontano a 2.059 migliaia di Euro (1.755 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e includono Salari e stipendi, contributi, trattamento di fine rapporto nonché l'accantonamento della componente di remunerazione variabile di breve periodo MBO per 748 migliaia di Euro.

Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 3.134 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 470 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i costi per asset

advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per complessivi 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre per 252 migliaia di Euro), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del *Chief Financial Officer* e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze contabili in ambito IAS/IFRS e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, i) gli ammortamenti per 93 migliaia di Euro relativi alla voce Mobili e Arredi dell'asset di Verona e ii) la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, Via Zara ad uso strumentale per 57 migliaia di Euro.

La voce **Altri costi e oneri** include l'accantonamento al fondo rischi per 74 migliaia di Euro oltre ai costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

L'**Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* dei titoli in portafoglio, per nominali 600 migliaia di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** accoglie gli adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari desunti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente. La voce include svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e *leasing* per 218 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** al 31 dicembre 2022 recepisce principalmente la svalutazione di imposte differite attive per 650 migliaia di Euro non considerate recuperabili negli esercizi futuri sulla base delle assunzioni del Piano Industriale 2023-2026.

Analisi andamento patrimoniale

La tabella che segue indica la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento del Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021.

valori in migliaia di Euro		31/12/2022	31/12/2021
A.	Capitale fisso	137.893	140.571
B.	Strumenti finanziari	544	3.378
C.	Capitale circolante netto	(1.806)	(147)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	136.630	143.802
E.	Patrimonio netto	(85.915)	(85.499)
F.	Altre attività e passività non correnti	2.459	2.722
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(66.663)	(66.700)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.569)	(1.172)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	15.059	6.846
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Totale indebitamento finanziario	(53.174)	(61.026)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(136.630)	(143.802)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali, diritti d'uso, le altre immobilizzazioni materiali e le partecipazioni;

B. la voce Strumenti finanziari include gli investimenti in obbligazioni e fondi comuni di investimento, le altre attività finanziarie valutate al *fair value* e le attività per strumenti derivati;

C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre attività e passività correnti;

F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti, i fondi rischi e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata e i debiti tributari non correnti;

I. Totale indebitamento finanziario: è determinato come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA come di seguito meglio specificato.

Il capitale circolante netto risulta negativo per 1.806 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile del periodo pari a 352 migliaia di Euro, risulta pari a 85.915 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.459 migliaia di Euro e si riferisce a i) attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro, ii) altre attività non correnti per 2.436 migliaia di Euro, iii) fondo per trattamento di fine rapporto per -66 migliaia di Euro, iv) fondi rischi per -74 migliaia di Euro e v) passività fiscali non correnti per -27 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario del Gruppo al 31 dicembre 2022 e al 31 dicembre 2021, come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento



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

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

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

(valori in migliaia di Euro)		31/12/2022	31/12/2021
A.	Disponibilità liquide	15.059	3.846
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.000
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
D.	Liquidità	15.059	6.846
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	0	0
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(1.569)	(1.172)
G.= (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(1.569)	(1.172)
H.= (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	13.489	5.674
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(66.663)	(66.700)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L.= (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(66.663)	(66.700)
H+L	Totale indebitamento finanziario	(53.173)	(61.026)

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

Il **Totale indebitamento finanziario** migliora per 7,8 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile i) all'incasso del corrispettivo dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 in relazione alla posizione HTBF per 3,5 milioni di Euro incluso iva, ii) all'incasso del provento in relazione alla sottoscrizione del contratto per la cessione dell'asset di Verona per 7,4 milioni di Euro iii) alla rilevazione degli interessi maturati nell'anno per -1,4 milioni di Euro con riferimento ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PG per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, e iv) al ripagamento di mutui e finanziamenti per - 1,2 milioni di Euro.

Operazioni con parti correlate

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

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

In data **5 luglio 2022** previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti, la Società ha sottoscritto il *Deed of Reinstatement*, tramite cui il socio di controllo CPI Property Group S.A. e le Società del Gruppo DeA Capital (le "**Parti**") hanno confermato gli impegni assunti ai sensi del Framework Agreement.

Si rammenta che il Framework Agreement stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano e prevedeva l'esecuzione dell'Aumento di Capitale (per un importo fino ad Euro 1.000.000.000). Si rammenta altresì che,



con riguardo alla sottoscrizione del *Framework Agreement*, in data 6 agosto 2021 era stato pubblicato il documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate, successivamente integrato in data 29 settembre 2021, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, e dell'art. 7 della Procedura Parti Correlate.

Coerentemente con le analisi condotte con riferimento alla sottoscrizione del *Framework Agreement*, la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* è stata qualificata come operazione di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento OPC.

In particolare, con la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement*, le Parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine, precedentemente fissato al 30 giugno 2022, per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel *Framework Agreement* – tra cui, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea Straordinaria della Società al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura. Il *Deed of Reinstatement* ha previsto altresì il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel *Framework Agreement* (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

Pertanto, nel rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti sulla sussistenza di un interesse della Società alla sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni ivi contenute.

Ai fini del rilascio del proprio parere, il Comitato ha ricevuto, da parte delle competenti strutture aziendali, un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sul *Deed of Reinstatement*.

I contenuti del *Deed of Reinstatement* sono stati oggetto di esame da parte del Comitato nel corso delle riunioni tenutesi in data 28 giugno e 4 luglio 2022.

In particolare, nel corso della riunione del 28 giugno 2022, cui hanno partecipato tutti i componenti del Comitato e tutti i membri del Collegio Sindacale, il Comitato ha: (i) preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale e (ii) ricevuto un aggiornamento in merito allo stato delle interlocuzioni in corso con le altre parti del *Framework Agreement*, finalizzate a concludere un accordo volto a posticipare il termine del 30 giugno 2022 per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI e dalle società del gruppo facente capo a DeA Capital.

A seguire, in data 4 luglio 2022 si è tenuta, in forma totalitaria, una ulteriore riunione del Comitato, cui hanno partecipato tutti i componenti dello stesso nonché l'Amministratore Delegato e tutti i membri del Collegio Sindacale. Nel corso della predetta riunione il Comitato ha richiesto all'Amministratore Delegato talune delucidazioni di dettaglio in merito ai contenuti del *Deed of Reinstatement*, con particolare riferimento alla tempistica di sottoscrizione dello stesso e ha espresso, all'unanimità, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione del *Deed of Reinstatement* e alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, redatto ai sensi ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, nonché dall'art. 5.2 della Procedura Parti Correlate.

Nella riunione del 4 luglio 2022, preso atto del parere favorevole espresso dal Comitato Parti Correlate e Investimenti, il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato all'unanimità la sottoscrizione del *Deed of Reinstatement*.

In data 11 luglio 2022, è stato pubblicato il Documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con parti correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 (art. ss.mm.ii.) e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate della Società, cui si rinvia.



A margine, si evidenzia che in data 31 dicembre 2022 è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia nella medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

Non si segnalano operazioni con parti correlate di minore rilevanza nel corso dell'esercizio 2022.

Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ

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

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

Requisiti del Regime Speciale di SIIQ

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

(i) **Requisiti Soggettivi**

Possono accedere al Regime Speciale le società che:

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

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

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

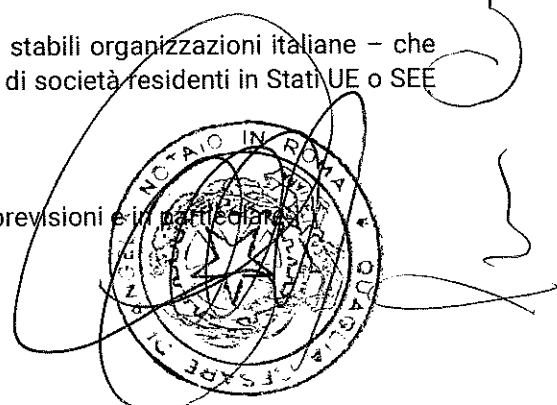
2) almeno una SIIQ o SIINQ e una o più altre SIIQ o SIINQ o FIA (fondi di investimento alternativi) immobiliare di cui all'art. 12 del D.M. 5 marzo 2015, n. 30, il cui patrimonio è investito almeno per l'80% in immobili destinati alla locazione ovvero in partecipazioni in SIIQ o SIINQ o altri FIA immobiliari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

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

(ii) **Requisiti Statutari**

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

- a. regole in materia di investimenti;





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

(iii) **Requisiti di Struttura Partecipativa**

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

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

(iv) **Requisiti Oggettivi**

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

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

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

(v) **Ulteriori previsioni**

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

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

Cause di cessazione immediata del Regime Speciale

Le società devono possedere i requisiti previsti dal comma 119 della 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 possieda, direttamente o indirettamente, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea Ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili; tuttavia, ove il requisito partecipativo del 60% sia superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali il regime speciale è sospeso sino a quando il requisito partecipativo non venga ristabilito (la circolare n. 32/E/2015 dell'Agenzia delle Entrate, al parag. 2 "Requisiti e modalità per l'accesso al regime" afferma peraltro che "ove il requisito del controllo ...sia superato per un periodo di tempo limitato lo stesso verrà considerato come posseduto, senza soluzione di continuità, per l'intero periodo di imposta. Resta inteso che tale requisito dovrà essere posseduto al termine del periodo di imposta considerato...").

L'esercizio dell'opzione da parte della Società e il mantenimento del regime di SIIQ per il periodo d'imposta chiuso al 31 dicembre 2022.

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

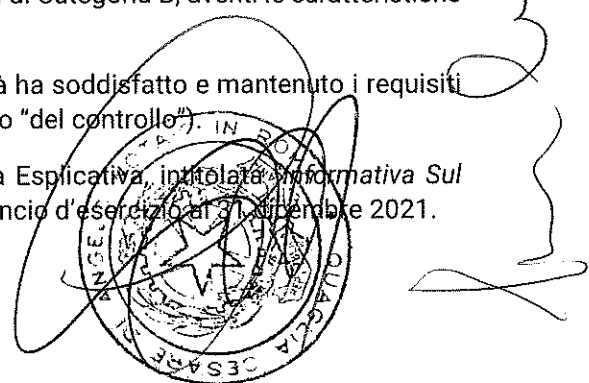
In relazione a quanto precede, si rammenta che più di recente, come indicato al paragrafo della presente Relazione denominato "Eventi di rilievo dell'esercizio", ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore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

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

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

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

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



La gestione dei rischi

PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

Nel corso dell'esercizio relativo all'anno 2022 NEXT RE si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di *compliance*. Per controllare, prevenire e minimizzare tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare NEXT RE, attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate, il Consiglio di Amministrazione: (i) ha nominato l'Amministratore incaricato del Sistema di Controllo Interno e (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Controllo, Rischi, Remunerazioni e Parti Correlate" (nonché più semplicemente "Comitato Controllo e Rischi"). Il Comitato è costituito da Amministratori "Indipendenti" che monitorano il processo di identificazione dei principali rischi aziendali, con il quale vengono identificati i fattori di rischio per l'Emittente, includendo tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'impresa. Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi è un insieme di regole, procedure e strutture organizzative avente lo scopo di monitorare il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia e l'efficienza dei processi aziendali, rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali. Tale Sistema deve tendere ad agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio adeguato dei rischi assunti dell'Emittente e il grado della sua esposizione ai fattori di rischio, tenendo conto delle possibili correlazioni esistenti tra i diversi fattori di rischio, della significativa probabilità che il rischio si verifichi, l'impatto del rischio dell'operatività aziendale e, infine, dell'entità del rischio nel suo complesso. Sostanzialmente deve consentire di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui è esposta nel tempo la società, rischi quali operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, legali, reputazionali, ecc.

1. RISCHI FINANZIARI

Le attività svolte espongono la Società ai seguenti rischi finanziari: *rischio di mercato, rischio di 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 il Gruppo, nell'ambito delle linee guida del piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2022 ha avviato una

razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società che prevederà l'estinzione anticipata 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'adempire alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

Il Gruppo pianifica attentamente i propri flussi di cassa e monitora il livello di liquidità nell'ambito dell'attività di tesoreria anche facendo ricorso ad analisi di scenario e stress test.

Il Gruppo dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2022 per 15.059 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 68.232 migliaia di Euro di cui 1.569 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo.

2. RISCHI OPERATIVI

Il rischio operativo è il rischio di subire perdite derivanti dall'inadeguatezza o dalla disfunzione di procedure, risorse umane e sistemi, oppure da eventi esogeni. I rischi operativi sono fronteggiati tramite l'adozione di adeguate procedure interne e l'articolazione del sistema di controllo interno.

2.1 Rischio Tenants

Tale rischio è mitigato da quanto previsto dallo statuto della società per cui la stessa non può generare: (i) direttamente e indirettamente, canoni di locazione, provenienti da uno stesso conduttore o da conduttori appartenenti ad uno stesso gruppo, in misura superiore ai 2/3 del totale dei canoni di locazione complessivi del Gruppo; il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

2.2 Rischio Reputazionale

La reputazione è stata valutata come una forma di fiducia verso il futuro e, di conseguenza, il rischio reputazionale è considerato come la perdita di questa fiducia, perdita generata a seguito di una serie di scelte negative o di errori operativi. Sfocia quindi in una caduta di "Fiducia" o di "Credibilità" della società da parte di clienti, azionisti, investitori e controparti.

Il Gruppo mitiga tale rischio con una struttura organizzativa adeguata e con azioni reputate utili al miglioramento della comunicazione aziendale attraverso procedure idonee a regolare le relazioni con gli *stakeholders* e investitori.

2.3 Rischio di cambiamento climatico

Il rischio di cambiamento climatico connesso al business della Società si traduce nel rischio che gli asset non rispondano a determinate caratteristiche - richieste da nuovi regolamenti, dall'aumento dei costi di gestione o dalla sempre crescente aspettativa degli *stakeholders* - e perdano valore sia in termini di canone che di *fair value*.

La Società riconosce che la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio, più sostenibile ed efficiente in termini di risorse e circolare, in linea con i *Sustainable Development Goals* delle Nazioni Unite, rappresenti un passo fondamentale per assicurare la competitività a lungo termine dell'economia dell'Unione



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

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

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. Next Re si è dotata, inoltre, di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG"), composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato; il Comitato ESG si occupa 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.

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.

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 di cui al 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 ss.mm.ii.) e agli obblighi di *disclosure* prescritti dal TUF e dal Regolamento Emittenti. È inoltre previsto un monitoraggio costante della evoluzione della normativa e della regolamentazione del mercato e delle possibili ricadute sugli adempimenti della Società.
- *Responsabilità ex L. 262/05*: applicazione di sanzioni connesse alle responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari.

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

Mantenimento requisiti regime SIIQ

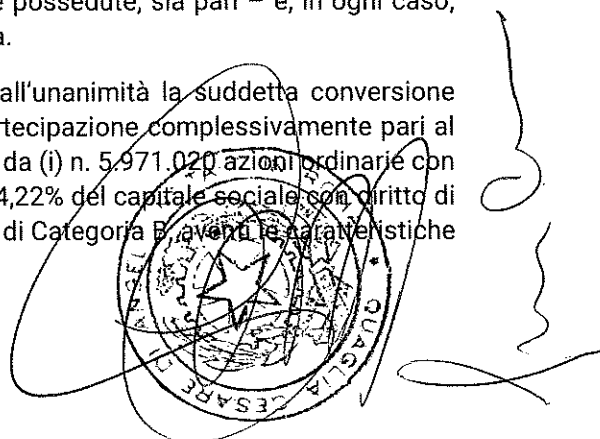
Il mantenimento dello status di SIIQ è subordinato al rispetto dei requisiti soggettivi, partecipativi, oggettivi e statutari, previsti dalla normativa in materia. NEXT RE è esposta al rischio che vengano meno taluni dei predetti requisiti e, di conseguenza, perda lo status di SIIQ. Il verificarsi di tale circostanza comporterebbe il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, in particolare l'esenzione da imposte sui redditi dei proventi dell'attività di locazione; inoltre, NEXT RE non sarebbe tenuta alla distribuzione di dividendi secondo i termini della normativa SIIQ.

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

In ordine al rispetto dei requisiti come sopra riportati si osserva che, come già sopra rappresentato, al precedente paragrafo della presente Relazione denominato, "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*", con riguardo al periodo di imposta chiuso al 31 dicembre 2021, ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore al 60%. In particolare, alla data del 26 novembre 2021, CPI PG deteneva, una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sottoscritto della Società, rappresentato da n. 16.983.075 azioni con diritto di voto, di cui n. 11.012.055 Azioni non quotate pari alla totalità delle azioni non quotate della Società e n. 5.971.020 azioni ordinarie ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan (pari al 54,22% del totale delle azioni quotate), con conseguente mancato rispetto del requisito del controllo.

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

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





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

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

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

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

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

Si osserva che, al 31 dicembre 2022, risultano rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico. Ai fini della verifica delle condizioni di prevalenza assumono rilievo i dati risultanti dal bilancio di ciascun esercizio e dunque, per l'esercizio 2022 la verifica è stata condotta in base ai dati aggiornati al 31 dicembre 2022.

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

(1) Regole in materia di investimenti

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

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

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



del Gruppo". Il limite sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttore/i appartenente/i ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

(3) Limite massimo di leva finanziaria

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

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

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

Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di NEXT RE sono riportate nella Relazione sulla Corporate Governance per l'esercizio 2022, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023 anche - tra l'altro - per l'approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2022. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Corporate Governance, in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell'articolo 123-bis del TUF.

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

ORGANI

Consiglio di Amministrazione

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

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

A seguito della nomina assembleare, il Consiglio di Amministrazione aveva deliberato: (i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; (ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; (iii) di ritenere sussistenti i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma del TUF, dall'art.

3 del Codice di Autodisciplina e dall'art. 16 del Regolamento Mercati in capo agli Amministratori Andrea Maria Azzaro, Gianmarco Committeri e Serena La Torre.

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

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

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

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

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

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

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

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

Collegio Sindacale

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

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

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

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

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

Società di Revisione

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

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

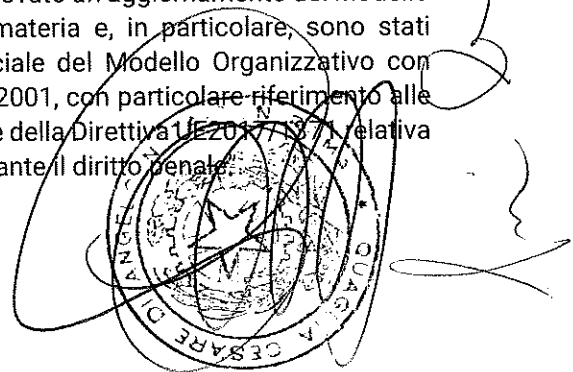
Relazione sulla remunerazione

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

Modello organizzativo & Codice Etico

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

Da ultimo, in data 15 giugno 2021, il Consiglio di Amministrazione ha approvato un aggiornamento del Modello Organizzativo, al fine di recepire le novità normative intervenute in materia e, in particolare, sono stati sottoposti ad aggiornamento sia la Parte Generale che la Parte Speciale del Modello Organizzativo con l'ampliamento del novero dei reati presupposto previsti dal D. Lgs. 231/2001, con particolare riferimento alle novità normative introdotte dal D. Lgs. n.75 del 14 luglio 2021 "Attuazione della Direttiva UE 2017/1372 relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell'Unione mediante il diritto penale".



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

Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale

Alla data del 31 dicembre 2022, il Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi risulta titolare di una quota del capitale sociale pari allo 0,0015% con 335 azioni.

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

Altre informazioni sulla gestione

Personale e struttura organizzativa

Al 31 dicembre 2022 l'organico è composto da 7 dipendenti, di cui 4 dirigenti tra i quali l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Dott. Stefano Cervone, l'*Head of Real Estate* Ing. Claudio Carserà, e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-bis del TUF e 21-bis dello statuto sociale, Dott.ssa Francesca Rossi.

Attività di ricerca e sviluppo

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

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 2022 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% del capitale sociale.

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

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

Sedi secondarie

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

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

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

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

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

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

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

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

Definizione di PMI

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

Dichiarazione di carattere non finanziario

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

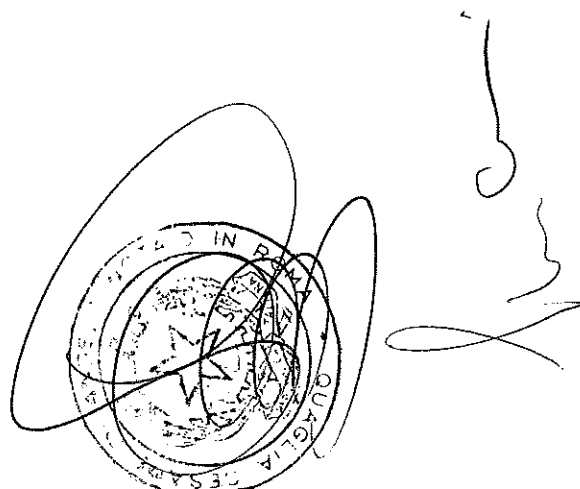
Certificazioni

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

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, inoltre, di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG"), composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato; il Comitato ESG si occuperà 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.

A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "IN R..." at the top and "QUAGLIA TES..." at the bottom. The signature is a cursive, stylized name.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19

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

Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2022 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 204 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse a OVS.

Con riferimento, invece, agli impatti futuri si segnala che le riduzioni di canone concesse al cliente OVS avranno un impatto negativo per complessivi 997 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

L'evoluzione prevedibile della gestione è fortemente impattata 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. Tali valutazioni conseguono alle condizioni - che permangono critiche - del contesto di mercato, e che sono state alla base anche del venir meno del programma di rafforzamento patrimoniale contenuto nel *Framework Agreement* cessato in data 31 dicembre 2022.

In tale contesto è stato approvato, nel trascorso mese di febbraio, il "Piano Industriale 2023 - 2026" nell'ambito del quale è previsto che la Società, anche mediante l'implementazione di talune operazioni di natura straordinaria, persegua la razionalizzazione della propria struttura finanziaria, del che la produzione dei flussi operativi della gestione caratteristica garantisca il raggiungimento di una condizione di stabile equilibrio di natura economico-finanziario.

In particolare, i citati obiettivi saranno perseguiti, fra l'altro, implementando le seguenti azioni:

- estinzione anticipata, coerentemente a quanto già riportato nel capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, dell'esposizione complessiva verso gli istituti di credito;
- razionalizzazione dei corporate costs in funzione dei necessari obiettivi di efficientamento;
- cessione di un immobile detenuto in portafoglio.

In coerenza con il nuovo Piano Industriale 2023-2026 la gestione muoverà pertanto lungo le seguenti direttive strategiche:

- 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.

Le suddette leve sono finalizzate, come accennato, al perseguimento di condizioni di stabile equilibrio a livello della redditività operativa aziendale, in una situazione di invarianza delle dimensioni patrimoniali. In ultimo è ancora da precisare che, nell'ambito del percorso sopra delineato, i) la disponibilità ufficializzata da parte della struttura a consentire, mediante gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione dalle rispettive cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato, significativi risparmi di costi *corporate* nonché ii) le consistenti risorse finanziarie di cui dispone la Società permetteranno di implementare le strategie appena evidenziate nel mantenimento del postulato della continuità aziendale.

Next RE SIQ S.p.A. – Dati significativi

Di seguito si riportano il conto economico riclassificato della Capogruppo NEXT RE SIQ S.p.A. con un commento alle principali voci:

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2022	31/12/2021
Ricavi di locazioni	5.821	5.983
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.526)	(2.656)
Net Operating Income	4.295	3.327
Proventi/(oneri) netti da cessione immobili	676	0
Altri ricavi e proventi	501	105
Costi del personale	(2.059)	(1.755)
Costi generali	(3.142)	(2.663)
Altri costi ed oneri	(248)	(701)
EBITDA	23	(1.687)
Ammortamenti e svalutazioni	(200)	(383)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	2.892	4.755
EBIT	2.716	2.685
Adeguamento al <i>fair value</i> di strumenti finanziari	(53)	(808)
Proventi/(oneri) finanziari	(1.653)	(1.454)
EBT (Risultato ante imposte)	1.010	423
Imposte	(664)	4
Risultato netto del periodo	346	427

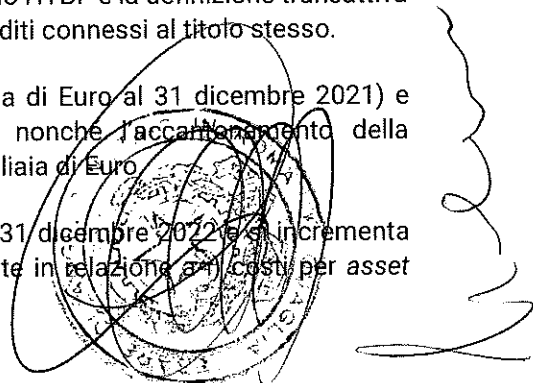
Il **Net Operating Income**: Il margine della gestione immobiliare è pari a 4.295 migliaia di Euro e si incrementa rispetto a quello conseguito nel 2021 di circa 968 migliaia di Euro. La voce Ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro. Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(oneri) netti da cessione immobili** include il risultato della vendita dell'asset di Verona. L'immobile è stato trasferito ad un prezzo pari a 7,4 milioni di Euro a fronte di un valore di iscrizione al 31 dicembre 2022 pari a 6,1 milioni di Euro. La voce include i costi sostenuti per la vendita (*agency fee* e costi per assistenza legale), costi sostenuti nel periodo di *interim* dal contratto preliminare sino al 28 dicembre 2022, stralcio del valore di mobili e arredi e ulteriori costi per consulenze tecniche sostenuti nell'ambito del suddetto processo di vendita.

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

Costi del personale: ammontano a 2.059 migliaia di Euro (1.755 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e includono Salari e stipendi, contributi, trattamento di fine rapporto nonché l'accantonamento della componente di remunerazione variabile di breve periodo MBO per 748 migliaia di Euro.

Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 3.142 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 479 migliaia di Euro netti principalmente in relazione ai costi per asset



advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per complessivi 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre per 252 migliaia di Euro), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del *Chief Financial Officer* e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze contabili in ambito IAS/IFRS e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce **Ammortamenti e svalutazioni** include, tra l'altro, i) gli ammortamenti per 93 migliaia di Euro relativi alla voce Mobili e Arredi dell'asset di Verona e ii) la quota di ammortamento della porzione dell'asset di Roma, Via Zara ad uso strumentale per 57 migliaia di Euro.

La voce **Altri costi e oneri** include l'accantonamento al fondo rischi per 74 migliaia di Euro oltre ai costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

L'**Adeguamento al fair value di strumenti finanziari** è pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* dei titoli in portafoglio, per nominali 600 migliaia di Euro iscritti alla voce Attività finanziarie al *fair value*.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** accoglie gli adeguamenti al *fair value* degli investimenti immobiliari desunti dalle valutazioni dell'Esperto Indipendente. La voce include svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e *leasing* per 218 migliaia di Euro.

La voce **Imposte** al 31 dicembre 2022 recepisce principalmente il rilascio di imposte differite attive per 650 migliaia di Euro non considerate recuperabili negli esercizi futuri sulla base delle assunzioni del Piano Industriale 2023-2026.



La tabella che segue indica il totale indebitamento finanziario della NEXT RE al 31 dicembre 2022.

(valori in migliaia di Euro)		31/12/2022	31/12/2021
A.	Disponibilità liquide	15.015	3.837
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.000
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
D.	Liquidità	15.015	6.837
E.	Debito finanziario corrente (inclusi gli strumenti di debito, ma esclusa la parte corrente del debito finanziario non corrente)	0	0
F.	Parte corrente del debito finanziario non corrente	(1.569)	(1.172)
G.= (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(1.569)	(1.172)
H.= (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	13.445	5.665
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(66.663)	(66.700)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L.= (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(66.663)	(66.700)
H+L	Totale indebitamento finanziario	(53.217)	(61.035)

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

Il **Totale indebitamento finanziario** migliora per 7,8 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile i) all'incasso del corrispettivo dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 in relazione alla posizione HTBF per 3,5 milioni di Euro incluso iva, ii) all'incasso del provento in relazione alla sottoscrizione del contratto per la cessione dell'asset di Verona per 7,4 milioni di Euro iii) alla rilevazione degli interessi maturati nell'anno per -1,4 milioni di Euro con riferimento ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PG per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, e iv) al ripagamento di mutui e finanziamenti per - 1,2 milioni di Euro.

Di seguito si riporta il prospetto riclassificato del capitale investito e delle fonti di finanziamento al 31 dicembre 2022 confrontato con il 31 dicembre 2021.

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		31/12/2022	31/12/2021
A.	Capitale fisso	137.901	140.581
B.	Strumenti finanziari	544	3.378
C.	Capitale circolante netto	(1.775)	(146)
D=A.+B.+C.	Capitale investito	136.670	143.813
E.	Patrimonio netto	(85.911)	(85.499)
F.	Altre attività e passività non correnti	2.459	2.721
G.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(66.663)	(66.700)
H.	Passività per strumenti derivati a lungo termine	0	0
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(1.569)	(1.172)
J.	Passività per strumenti derivati a breve termine	0	0
K.	Titoli detenuti per la negoziazione	0	0
L.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	15.015	6.837
M.=G.+H.+I.+J.+K.+L.	Totale Indebitamento finanziario	(53.218)	(61.035)
N.=E.+F.+M.	Fonti di finanziamento	(136.670)	(143.813)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

- A. Capitale fisso: include investimenti immobiliari, immobilizzazioni immateriali, diritti d'uso, le altre immobilizzazioni materiali e le partecipazioni;
- B. la voce Strumenti finanziari include gli investimenti in obbligazioni e fondi comuni di investimento, le altre attività finanziarie valutate al *fair value* e le attività per strumenti derivati;
- C. Capitale circolante netto: sono inclusi i crediti e i debiti commerciali e le altre attività e passività correnti;
- F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti, i fondi rischi, e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata e i debiti tributari non correnti;
- I. Totale Indebitamento finanziario: è determinato come richiesto dalla Consob nel "Richiamo di attenzione n. 5/21" con evidenza della modalità di rappresentazione indicata negli Orientamenti in materia di obblighi di informativa ai sensi del Regolamento UE 2017/1129 (c.d. "Regolamento sul Prospetto") pubblicati dall'ESMA come di seguito meglio specificato.

Il capitale circolante netto risulta negativo per 1.775 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile del periodo pari a 346 migliaia di Euro, risulta pari a 85.911 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 2.459 migliaia di Euro e si riferisce a i) attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro, ii) altre attività non correnti per 2.436 migliaia di Euro, iii) fondo per trattamento di fine rapporto per -66 migliaia di Euro, iv) fondi rischi per -74 migliaia di Euro e v) passività fiscali non correnti per -27 migliaia di Euro.

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

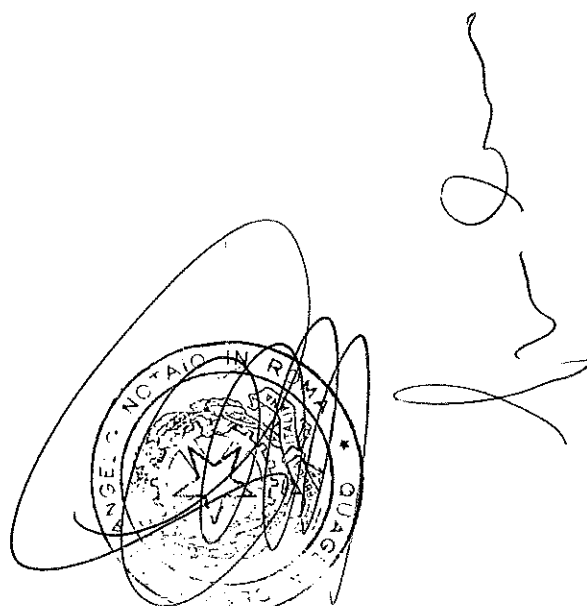
Al riguardo, gli Orientamenti ESMA prevedono le seguenti principali modifiche al prospetto sull'indebitamento:

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

Raccordo tra il Patrimonio netto e il Risultato netto della Capogruppo e il Patrimonio netto e il Risultato netto consolidati

Ai sensi della comunicazione Consob del 28 luglio 2006 n. DEM/6064293 si riporta il prospetto di raccordo tra il risultato dell'esercizio e il Patrimonio netto della Capogruppo NEXT RE SIIQ S.p.A. con il Risultato netto e il Patrimonio netto consolidati al 31 dicembre 2022.

valori in Euro	31/12/2022		31/12/2021	
	Patrimonio netto	Risultato	Patrimonio netto	Risultato
Valori della Capogruppo	85.910.546	346.304	85.498.576	427.336
Iscrizione patrimonio netto controllata	9.184	0	10.000	0
Risultato esercizio rettificato controllata	5.263	5.263	(816)	(816)
Eliminazione valore di carico partecipazione	(10.000)	0	(10.000)	0
Valori consolidati	85.914.993	351.567	85.497.760	426.520



A handwritten signature is written to the right of a circular notary stamp. The stamp contains the text "ANGELO NOTARIO IN ROMA" and "QUAGLIA" and features a central emblem with a scale of justice and a star.

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2022, presenta un utile pari a Euro 346.303,60.

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

"L'assemblea degli Azionisti,

- preso atto della Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione e delle vigenti disposizioni di legge;
- preso atto della Relazione del Collegio Sindacale e della Relazione della Società di Revisione;

delibera:

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di destinare l'utile d'esercizio pari a Euro 346.303,60 come segue:

per Euro 17.315,18

- a riserva legale

per Euro 328.988,42

- a riserva da *fair value*."

Indicatori di Performance EPRA

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

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

NET ASSET VALUE METRICS: sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società e vengono calcolati rettificando il Patrimonio Netto 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**² and EPRA NNAV³. I nuovi indici esprimono il valore delle attività nette per gli stakeholders, ipotizzando diversi contesti di riferimento.

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

NET TANGIBLE ASSETS (NTA): l'assunzione alla base del calcolo di questo indice presuppone che la società compri e venda immobili, con impatti sulla fiscalità differita della società. Rappresenta uno scenario dove alcuni immobili potrebbero essere oggetto di vendita. Al 31 dicembre 2022 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.

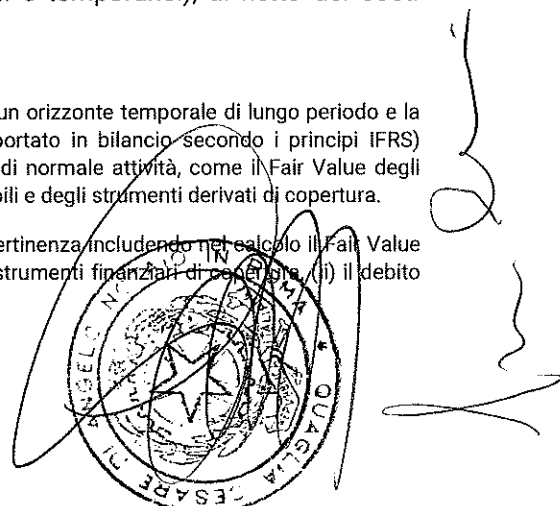
NET DISPOSAL VALUE (NDV): rappresenta il valore per gli stakeholders in uno scenario di vendita della società, dove le imposte differite, gli strumenti finanziari e altri aggiustamenti sono calcolati nella misura massima della loro passività al netto dell'effetto fiscale relativo. In questo scenario 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

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

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



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

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

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

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

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

Di seguito si riporta una tabella riepilogativa nella quale vengono illustrati i principali indicatori di performance ottenuti dall'applicazione dell'EPRA Best Practices Recommendations confrontati con i risultati dell'anno precedente. A tal proposito, si precisa che la Società predisponessa, 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. In seguito all'operazione di fusione della Cortese in Next RE, perfezionata nel corso dell'esercizio 2021, al 31 dicembre 2021 la Società ha predisposto il solo bilancio d'esercizio.

Nel corso degli ultimi mesi del 2022, la controllata Fidelio Engineering S.r.l. ha avviato la propria attività e pertanto la Società, al 31 dicembre 2022, torna a predisporre il bilancio d'esercizio e quello consolidato, il cui perimetro include Next RE e Fidelio Engineering, pertanto al fine della presentazione dei dati comparativi relativi all'esercizio 2021 la Società ha provveduto, secondo la c.d. *repeated application* dell'IFRS 1, a predisporre un consolidato 2021, con un perimetro allineato a quello in essere al 31 dicembre 2022.

	31 dicembre 2022		31 dicembre 2021		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione		
EPRA Earning	(3,2)	(0,1)	(3,5)	(0,2)	0,3	9,4%
	%		%			
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	120,1%		129,7%		-9,6%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	115,1%		124,9%		-9,7%	
EPRA NRV	85,9	3,9	85,5	3,9	0,4	0,5%
EPRA NTA	85,9	3,9	85,4	3,9	0,5	0,5%
EPRA NDV	91,3	4,1	86,7	3,9	4,6	5,3%
	%		%			
EPRA LTV	39,8%		43,7%		-3,9%	
EPRA Net Initial Yield	3,5%		3,2%		0,4%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	3,9%		3,5%		0,4%	
EPRA vacancy rate	3,4%		9,3%		-6,0%	
LIKE FOR LIKE RENTS	0,1%		-4,8%		4,9%	

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

EPRA Earnings (Euro/000)	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Risultato netto sulla base dei principi IFRS	352	427
Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:		
(i) Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(2.892)	(4.755)
(ii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	(676)	
(iii) Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment		
(iv) Imposte su utili o perdite da vendite		
(v) Avviamento negativo/svalutazione goodwill		
(vi) Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	53	837
(vii) Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint venture		
(viii) Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0	0
(ix) Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures		
(x) Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra		
EPRA Earnings	(3.163)	(3.491)
Numero di azioni base	22.025.109	22.025.109
EPRA Earnings per Share (EPS)	(0,1)	(0,2)

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

L'indicatore presenta al 31 dicembre 2022 un valore negativo pari a 3.163 migliaia di Euro e si decrementa rispetto allo scorso anno per circa 328 migliaia di Euro. La variazione è imputabile principalmente, i) all'incremento del margine della gestione immobiliare di circa 967 migliaia di Euro per minori ricavi da locazione per 162 migliaia di Euro e minori costi inerenti il patrimonio immobiliare significativamente inferiori al saldo al 31 dicembre 2021 che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro ii) ai proventi netti da cessione immobili per 676 migliaia di Euro, iii) all'incremento del costo del personale per 304 migliaia di Euro, imputabile alla componente di remunerazione variabile di breve periodo MBO, e all'incremento dei costi per asset *advisory fee* maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 455 migliaia di euro (nel conto economico 2021 la *fee* era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre per 252 migliaia di Euro), iv) a maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del Chief Financial Officer e all'accantonamento per remunerazione incentivante v) a maggiori altri ricavi e proventi che includono il provento netto pari a 469 migliaia di Euro derivante dall'accordo stipulato in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto il trasferimento del titolo HTBF e la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei

crediti connessi al titolo stesso vi) a minori altri costi ed oneri per 500 migliaia di Euro derivanti da minori costi *aborted*, vii) ad una variazione negativa nella voce imposte per 661 migliaia di Euro.

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

EPRA Cost Ratios (Euro/000)		31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Include:			
(i)	Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	6.834	7.369
(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 vacante)	A	6.834
(ix)	Costi diretti sul portafoglio vacante	(283)	(275)
	Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacante)	B	6.550
(x)	Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)	5.688	5.682
(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	5.688
	EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacante)	A/C	120,1%
	EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacante)	B/C	115,2%

L'EPRA Cost Ratio al 31 dicembre 2022 mostra un decremento dal 129,7% dello scorso anno al 120,1% (115,1%, escludendo i costi di vacancy) principalmente per effetto dei minori costi inerenti il patrimonio immobiliare consumtivati rispetto al saldo al 31 dicembre 2021 che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di euro.

In particolare, i costi amministrativi e operativi sono composti da i) costi immobiliari netti per 1.393 migliaia di euro, ii) costi relativi al personale per 2.059 migliaia di Euro e iii) costi di struttura per 3.382 migliaia di Euro.

I costi diretti sul portafoglio *vacant* includono anche la quota dei costi, pari a 215 migliaia di Euro, sostenuti dal Gruppo in relazione all'immobile di Verona ceduto in data 28 dicembre 2022.

Al 31 dicembre 2022 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

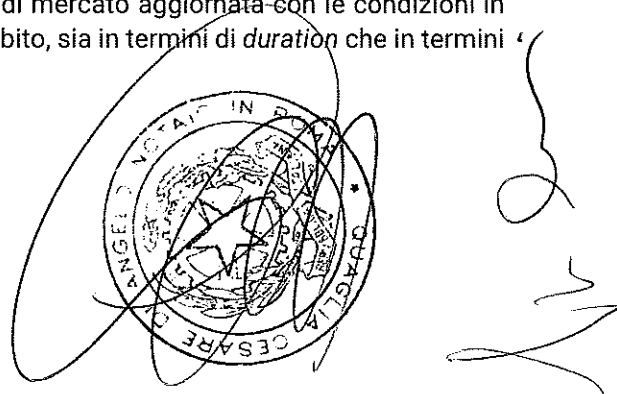
Nella tabella seguente si riportano gli indicatori EPRA NAVs che vengono confrontati con quelli rilevati al 31 dicembre 2021.

EPRA Net Asset Value Metrics (Euros'000)	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Patrimonio netto IFRS	85.915	85.499	85.915	85.499	85.915	85.499
Include / Exclude:						
i) Strumenti ibridi						
NAV diluito	85.915	85.499	85.915	85.499	85.915	85.499
Include*:						
ii.a) rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.b) rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti						
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario						
iv) Rivalutazioni trading properties						
NAV diluito al Fair Value	85.915	85.499	85.915	85.499	85.915	85.499
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			(63)	(86)		
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso					5.420	1.178
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV						
xi) Imposte su trasferimenti di immobili						
NAV	85.915	85.499	85.852	85.413	91.335	86.676
Numero di azioni completamente diluito	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109
NAV per azione	3,9	3,9	3,9	3,9	4,1	3,9

L'NRV/NAV risulta in lieve incremento rispetto al 31 dicembre 2021 principalmente per effetto della variazione del patrimonio netto che si incrementa a seguito del Risultato netto consuntivato pari a 352 migliaia di Euro; per lo stesso motivo anche l'NTA si incrementa rispetto al risultato dello stesso periodo dell'esercizio precedente. La differenza tra tale ultimo indicatore e l'NRV è relativa all'esclusione delle immobilizzazioni immateriali iscritte nel bilancio.

L'NDV risulta in leggero incremento rispetto all'esercizio precedente di circa il 5,4%. Tale variazione, oltre a quanto indicato sopra, riflette l'effetto positivo della valutazione al Fair Value del debito finanziario, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto da un tasso base, desunto dalla struttura a termine dei tassi, e dallo spread di "mercato".

Ciò è dovuto all'utilizzo di una curva del tasso e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2022, oltre alla diversa composizione del debito, sia in termini di *duration* che in termini di onerosità.



Nella tabella seguente si riporta l'indicatore Epra LTV che viene confrontato con quello rilevato al 31 dicembre 2021. 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 31/12/2022	Aggregato 31/12/2021
		Partecipazioni in Join Venture	Partecipazioni rilevanti	Partecipazioni di minoranza		
Include:						
Finanziamenti da Istituzioni Finanziarie	68.022				68.022	67.996
Cambiali finanziarie						
Strumenti Ibridi (inclusi Titoli Convertibili, Azioni Privilegiate, Opzioni, Perpetuals Bonds)						
Prestiti obbligazionari						
Strumenti derivati su valute (futures, swaps, options and forwards)						
Debiti correnti netti	1.809				1.809	147
Immobili ad uso strumentale (debito)						
Conti correnti (con caratteristiche di equity)						
Escluso:						
Disponibili liquide	15.059				15.059	6.846
Indebitamento netto (a)	54.772	0,0	0,0	0,0	54.772	61.297
Include:						
Immobili ad uso strumentale	1.780				1.780	1.838
Investimenti immobiliari al fair value	135.943				135.943	138.300
Immobili destinati alla vendita						
Immobili a sviluppo						
Attività immateriali						
Crediti correnti netti						
Attività finanziarie						
Totale valore Investimenti immobiliari (b)	137.723	0,0	0,0	0,0	137.723	140.138
LTV (a/b)	39,8%	0,0%	0,0%	0,0%	39,8%	43,7%

L'EPRA LTV si attesta al 39,8% (rispetto al 43,7% rilevato a dicembre 2021) risultando in riduzione di 3,98 p.p. per l'effetto combinato derivante dalla diminuzione dell'indebitamento netto più che proporzionale rispetto alla riduzione del valore degli Investimenti immobiliari che, a sua volta, riflette gli effetti prodotti dalla cessione dell'immobile di Verona e 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)		31/12/2022	31/12/2021
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto		135.943	138.300
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		135.943	138.300
Stima dei costi di trasferimento			
Valore di mercato del portafoglio immobiliare	B	135.943	138.300
Canoni di locazione lordi annualizzati		6.173	5.764
Costi immobiliari non recuperabili		(1.391)	(1.383)
Canoni di locazione netti annualizzati	A	4.782	4.381
Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori		520	506
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati	C	5.302	4.887
EPRA NIY	A/B	3,5%	3,2%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	3,9%	3,5%

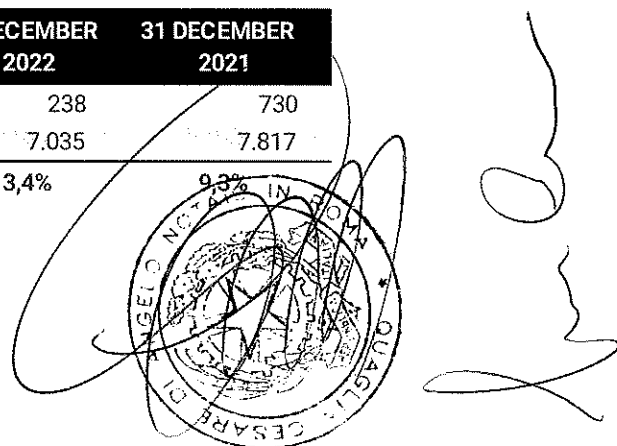
Il NIY è ottenuto rapportando i redditi da locazione di fine periodo annualizzati (comprensivi di ricavi variabili e temporanei), al netto dei costi operativi non recuperabili, con il valore di mercato del patrimonio immobiliare, al netto degli immobili in via di sviluppo. I redditi da locazione annualizzati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

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

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

L'EPRA vacancy rate, calcolato come da indicazioni Epra sugli immobili non oggetto di sviluppo, risulta al 31 dicembre 2022 pari al 3,4% (era 9,3% al 31 dicembre 2021). La riduzione è imputabile alla cessione dell'immobile sito in Verona che, alla data del 31 dicembre 2021 e fino alla data di *closing* dell'operazione di vendita, risultava sfritto. Alla data del presente bilancio l'unità immobiliare *vacant* è riferibile alla porzione del terzo piano ad uso uffici dell'immobile sito in Milano, via Spadari.

EPRA Vacancy Rate		31 DECEMBER 2022	31 DECEMBER 2021
Canoni stimati sugli spazi sfitti	A	238	730
Canoni stimati sul portafoglio complessivo	B	7.035	7.817
EPRA Vacancy Rate	A/B	3,4%	9,3%





Nella tabella seguente si riporta la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel 2022 e nel 2021 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 31 dicembre 2021	3.434	2.146	6	95	5.682
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021	0	0	0	0	0
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022	0	0	0	(95)	(95)
Canoni like for like 31 dicembre 2021 (B)	3.434	2.146	6	0	5.587
Nuovi contratti sottoscritti					0
Contratti chiusi			(95)		(95)
Rinegoziazione					0
Inflazione	65	21			86
Altri movimenti	(21)	33			13
Canoni like for like 31 dicembre 2022 (A)	3.479	2.201	(89)	0	5.591
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022			2	95	
Canoni da locazione 31 dicembre 2022	3.479	2.201	(87)	95	5.688
like for like (A) - (B)	45	54	(95)	0	4
like for like rental Growth %	1%	3%	N/A	N/A	0,1%

Like for like rents (Euro/000)	Milano	Roma	Altre città	variazione perimetro portafoglio immobiliare	totale
Canoni da locazione 31 dicembre 2021	3.373	1.245	969	95	5.682
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021	0	0	0	0	0
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022	0	0	0	(95)	0
Canoni like for like 31 dicembre 2021 (B)	3.373	1.245	969	0	5.587
Nuovi contratti sottoscritti					0
Contratti chiusi			(95)		(95)
Rinegoziazione					0
Inflazione	66	20			86
Altri movimenti	13	0			13
Canoni like for like 31 dicembre 2022 (A)	3.452	1.265	874	0	5.591
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2021					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2022			2	95	97
Canoni da locazione 31 dicembre 2022	3.452	1.265	876	95	5.688
like for like (A) - (B)	79	20	(95)	0	4
like for like rental Growth %	2%	2%	-10%		0,1%

I canoni *like for like* relativi al 2022 risultano sostanzialmente invariati rispetto a quelli registrati nel corso del 2021 per l'effetto combinato derivante dalla i) riduzione del canone percepito soltanto fino ai primi mesi del 2021 sull'immobile sito in Verona rimasto sfitto fino alla data del *closing* dell'operazione di cessione avvenuta alla fine del 2022 e ii) dall'aumento dei canoni da adeguamento Istat e da altre variazioni.



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	31 dicembre 2022	31 dicembre 2021
Acquisizioni	-	12.441
Sviluppo	-	-
Investimenti immobiliari	851	654
<i>Incremento superfici affittabili</i>	658	96
<i>No Incremento superfici affittabili</i>	193	8
<i>Incentivi ai conduttori</i>		550
<i>Altre tipologie di spese non allocate</i>		
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-
Total CapEx	851	13.095
Conversion from accrual to cash basis		(46)
Total CapEx on cash basis	851	13.049

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 termineranno nel corso del primo semestre 2023.

La Società ha inoltre sostenuto costi, classificati tra quelli non ad incremento superfici affittabili, in relazione i) all'asset di Roma via Zara per 7 migliaia di Euro, ii) all'asset di Bari via Dioguardi per 30 migliaia di Euro e iii) all'intero immobile di Milano via Spadari per 155 migliaia di Euro, in relazione al quale nel corso del 2021 è stato avviato insieme ai proprietari delle altre unità immobiliari un importante programma di investimento sulle porzioni comuni del complesso relativo alla riqualificazione delle superfici comuni dell'immobile – facciate, portineria, collegamenti verticali.

Non sono presenti Joint Ventures nel Gruppo.

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

Per i criteri contabili adottati per le varie categorie contabili di immobili si rimanda a quanto illustrato nelle Note esplicative 1 e 2 ai prospetti contabili consolidati.

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



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

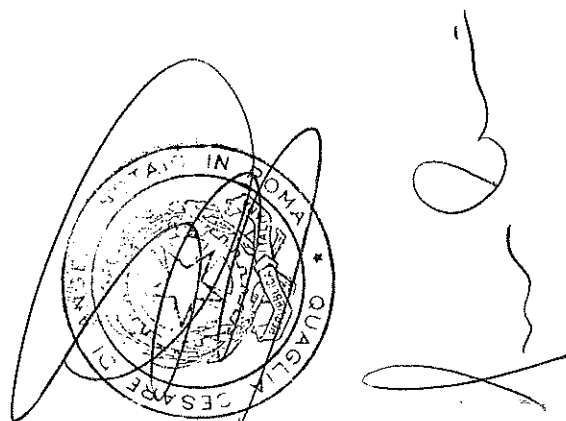
Prospetti contabili consolidati

I prospetti contabili consolidati sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale-finanziaria consolidata

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021(*)	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	135.942.648	0	138.300.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.813.815	0	2.176.845	0
Diritti d'uso	3	73.542	0	8.343	0
Attività immateriali	4	62.753	0	85.768	0
Attività per imposte anticipate	5	190.329	0	854.166	0
Altre attività non correnti	6	2.435.583	0	2.221.519	0
Totale attività non correnti		140.518.670	0	143.646.641	0
Attività correnti					
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	7	543.578	0	3.378.210	0
Crediti e altre attività correnti	8	1.101.887	0	1.696.205	0
Disponibilità liquide	9	15.058.512	0	6.846.154	0
Totale attività correnti		16.703.977	0	11.920.569	0
TOTALE ATTIVO		157.222.647	0	155.567.210	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		12.111.652	0	11.684.316	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.995)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		41.899	0	(23.767)	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio		351.567	0	426.520	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO		85.914.993	0	85.497.760	0
Patrimonio netto di terzi		0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	10	85.914.993	0	85.497.760	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	11	66.393	0	189.302	0
Fondi rischi	12	74.224	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	66.662.960	60.460.161	66.699.986	59.028.273
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	14	26.876	0	165.341	0
Totale passività non correnti		66.830.453	60.460.161	67.054.629	59.028.273
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	13	1.569.018	0	1.171.829	0
Debiti commerciali e altri debiti	14	2.908.183	819.058	1.842.992	336.411
Totale passività correnti		4.477.201	819.058	3.014.821	336.411
TOTALE PASSIVO		71.307.654	61.279.219	70.069.450	59.364.684
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		157.222.647	61.279.219	155.567.210	59.364.684

(*) IFRS 1 repeated application



**Prospetto consolidato dell'Utile/Perdita d'esercizio**

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021(*)	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	5.821.399	0	5.983.752	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(1.526.490)	0	(2.656.323)	0
Ricavi netti da locazione		4.294.909	0	3.327.429	0
Ricavi da cessione immobili		1.420.000	0	0	0
Oneri sostenuti per cessione immobili		(744.350)	0	0	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	17	675.650	0	0	0
Costi del personale		(2.058.978)	0	(1.754.572)	0
Salari e stipendi		(908.290)	0	(1.115.834)	0
Oneri sociali		(477.870)	0	(482.640)	0
Trattamento di fine rapporto		(80.737)	0	(94.401)	0
Altri costi del personale		(592.081)	0	(61.697)	0
Costi generali		(3.134.469)	(1.476.034)	(2.663.793)	(746.456)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(199.797)	0	(382.891)	0
Totale costi di funzionamento	18	(5.393.244)	(1.476.034)	(4.801.256)	(746.456)
Altri ricavi e proventi	19	501.167	0	104.655	0
Altri costi e oneri	20	(248.291)	0	(701.824)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		252.876	0	(597.169)	0
Rivalutazioni di immobili		3.572.167	0	6.055.430	0
Svalutazioni di immobili		(680.000)	0	(1.300.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	21	2.892.167	0	4.755.430	0
Reddito operativo		2.722.358	(1.476.034)	2.684.434	(746.456)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	22	(52.908)	0	(808.260)	0
Proventi finanziari	23	4.543	0	17.212	0
Oneri finanziari	23	(1.657.159)	(1.431.888)	(1.471.381)	(1.056.938)
Risultato ante imposte		1.016.834	(2.907.922)	422.005	(1.803.394)
Imposte	24	(665.267)	0	4.515	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio		351.567	(2.907.922)	426.520	(1.803.394)
Utile/(Perdita) Di Gruppo		351.567	(2.907.922)	426.520	(1.803.394)
Utile/(Perdita) Di Terzi		0	0	0	0

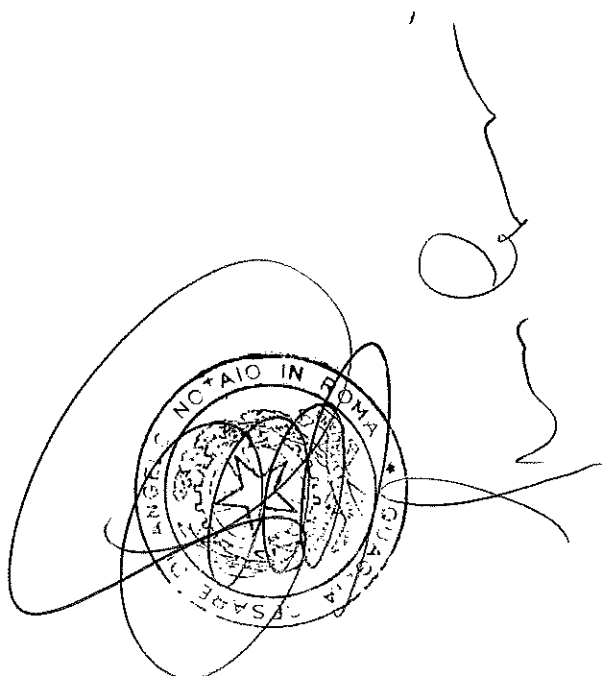
(*) IFRS 1 repeated application

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2022	31/12/2021(*)
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	351.567	426.520
Utili/(Perdite) attuariali (**)	65.666	(6.440)
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	65.666	(6.440)
Totale utile/(perdita) complessiva	417.233	420.080
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	417.233	420.080
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 di Gruppo	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.464.694)	(9.320.485)	85.146.634	0	85.146.634
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	9.320.485	0	0	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(68.954)	0	0	0	(68.954)	0	(68.954)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(6.440)	0	0	(6.440)	0	(6.440)
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	426.520	426.520	0	426.520
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	(6.440)	0	426.520	420.080	0	420.080
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	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

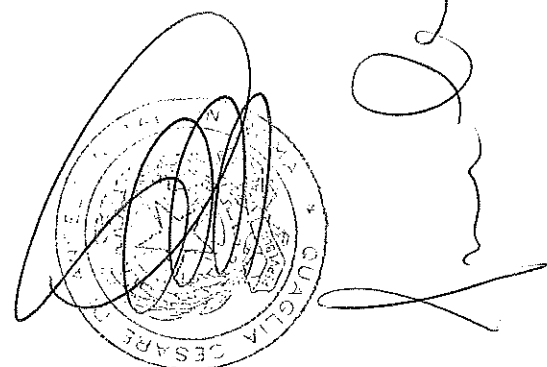
(*) IFRS 1 repeated application

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 di Gruppo	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	65.666	0	0	65.666	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	351.567	351.567	0	351.567
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	65.666	0	351.567	417.233	0	417.233
Risultato del periodo di terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10	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

Rendiconto finanziario consolidato

	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021*	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	1.016.834	(2.907.922)	422.005	(1.803.394)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	199.797	0	382.891	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	(675.650)	0	0	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	(468.750)	0	0	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(2.892.167)	0	(4.755.430)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	52.908	0	808.260	0
Proventi finanziari	(4.543)	0	(17.212)	0
Oneri finanziari	1.657.159	1.431.888	1.471.381	1.056.938
Oneri finanziari pagati	(244.323)	0	(270.133)	0
Proventi finanziari incassati	4.536	0	9.347	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	154.961	0	94.401	0
Accantonamento /(Rilascio) fondo svalutazione crediti	0	0	(185.252)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(1.199.238)	(1.476.034)	(2.039.742)	(746.456)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(1.199.238)	(1.476.034)	(2.039.742)	(746.456)
Altre attività/altre passività	1.386.390	482.647	(1.477.452)	65.746
<i>Variazione crediti commerciali</i>	336.939	0	(81.750)	0
<i>Variazione debiti commerciali</i>	305.796	482.647	113.885	65.746
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(247.259)	0	(661.144)	0
<i>Variazione altre passività correnti</i>	1.025.382	0	(923.707)	0
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(214.064)	0	220.012	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	504.639	0	(292.260)	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	(200.455)	0	307.385	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	(124.588)	0	(159.873)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	187.152	(993.387)	(3.517.194)	(680.710)
Attività di investimento e disinvestimento	9.226.418	0	(14.618.280)	(10.000)
<i>(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni</i>	0	0	(568.980)	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	5.975.943	0	(13.049.300)	0
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	3.250.475	0	(1.000.000)	0
<i>(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli</i>	0	0	0	(10.000)
Attività Finanziaria	(1.201.212)	0	59.007	57.971.334
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	0	0	(68.952)	0
<i>Incremento debiti finanziari</i>	0	0	57.971.334	57.971.334
<i>Decremento debiti finanziari</i>	(1.201.212)	0	(57.843.375)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio Nota 25.	8.212.358	(993.387)	(18.076.467)	57.280.624
Disponibilità liquide iniziali	6.846.154		24.922.621	
Disponibilità liquide finali	15.058.512		6.846.154	

(*) IFRS 1 repeated application



**Utile (perdita) per azione consolidato**

	31/12/2022	31/12/2021(*)
Utile/(Perdita) del periodo	351.567	426.520
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.987.004	21.986.904
Utile (perdita) per azione base Nota 26.	0,0160	0,0194

	31/12/2022	31/12/2021(*)
Utile/(Perdita) del periodo	351.567	426.520
N. medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	21.987.004	21.986.904
Utile (perdita) per azione diluito Nota 26.	0,0160	0,0194

(*) IFRS 1 repeated application

Note esplicative

INFORMAZIONI GENERALI

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

NEXT RE SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all’attività di Direzione e Coordinamento di CPI Property Group S.A.. Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo Attività di Direzione e Coordinamento.

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

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2022 di NEXT RE è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall’International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

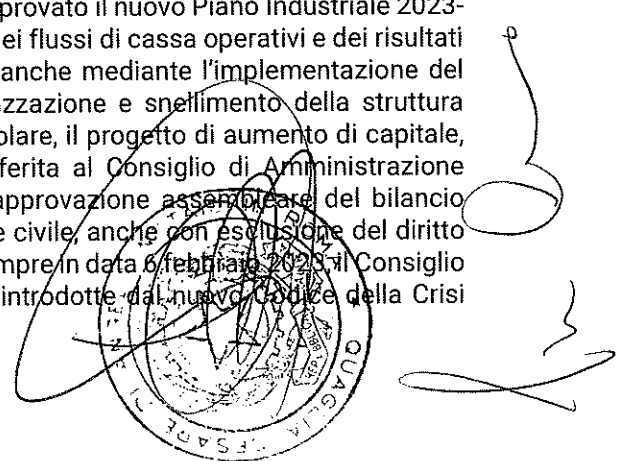
La Società predisponeva, sino al 31 dicembre 2020, il bilancio d’esercizio e quello consolidato nel cui perimetro erano ricomprese la Next RE SIIQ e la controllata Cortese Immobiliare S.r.l.. In seguito all’operazione di fusione della Cortese Immobiliare S.r.l. in Next RE, perfezionata nel corso dell’esercizio 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, torna 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 all’esercizio 2021 richiesti dallo IAS 1, la Capogruppo ha provveduto alla c.d. *repeated application* dell’IFRS 1, predisponendo un consolidato 2021, con un perimetro allineato a quello in essere al 31 dicembre 2022.

Il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio consolidato.

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

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità del Gruppo di operare in continuità aziendale. In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici: i) stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici; ii) aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l’implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest’ultimo; iii) razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria del Gruppo 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. Sempre in data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione, a seguito anche delle recenti novità normative introdotte dal nuovo Codice della Crisi



d'Impresa e dell'Insolvenza, ha condotto una autovalutazione ai sensi dell'art. 2086, secondo comma, del Codice civile, che ha avuto esito positivo.

Alla luce delle previsioni contenute nel suddetto Piano e della consistente 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 31 dicembre 2022. Infine, si rimanda anche a quanto riportato nel capitolo Evoluzione prevedibile della gestione incluso nella Relazione sulla Gestione.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Il Gruppo non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emessi ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2022 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio consolidato 2022.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DAL GRUPPO E CRITERI BASE

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

Il Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022 si compone dei seguenti schemi primari:

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

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

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

PRINCIPI DI CONSOLIDAMENTO

I prospetti contabili consolidati sono stati redatti sulla base dei bilanci al 31 dicembre 2022 predisposti dalle società incluse nell'area di consolidamento e rettificati, al fine di allinearli ai principi contabili ed ai criteri di classificazione conformi agli IFRS. Nell'area di consolidamento rientra la Capogruppo, il cui bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili IAS/IFRS e Fidelio Engineering S.r.l. che redige il bilancio semplificato da microimpresa.

Sono considerate società controllate tutte le società sulle quali il Gruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le attività rilevanti (i.e. le politiche finanziarie e gestionali).

I principi di consolidamento possono essere così sintetizzati:

- le società controllate sono consolidate a partire dalla data in cui il controllo è stato effettivamente trasferito alla Società Capogruppo e cessano di essere consolidate dalla data in cui il controllo è trasferito al di fuori della Società Capogruppo; tale controllo esiste quando la Società Capogruppo ha il potere, direttamente o indirettamente, di determinare le politiche finanziarie ed operative di un'impresa al fine di ottenere benefici dalle sue attività;
- il consolidamento delle controllate è avvenuto con il metodo integrale; la tecnica consiste nel consolidare tutte le poste di bilancio nel loro importo globale, prescindendo cioè dalla percentuale di possesso azionario. Solo in sede di determinazione del Patrimonio Netto e del risultato d'esercizio



l'eventuale quota di competenza di terzi viene evidenziata in apposita linea dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico;

- tutti i saldi e le transazioni infragruppo, inclusi eventuali utili non realizzati derivanti da rapporti intrattenuti tra società del Gruppo, sono completamente eliminati. Le perdite non realizzate sono eliminate ad eccezione del caso in cui le stesse rappresentino un indicatore di impairment da rilevare a conto economico.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

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

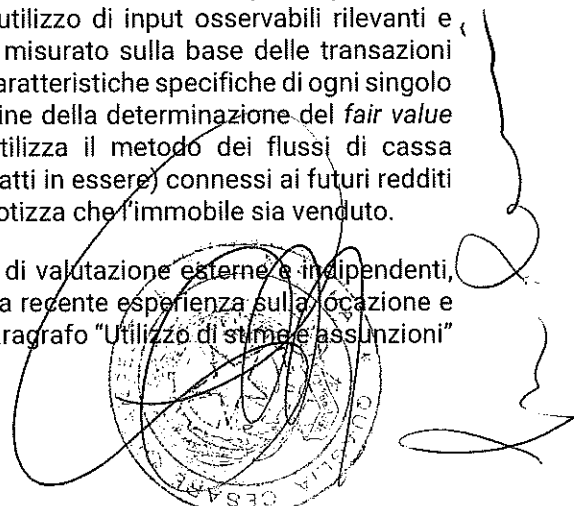
L'IFRS 13 definisce il *fair value* come il prezzo (*exit price*) che si percepirebbe per la vendita di un'attività ovvero che si pagherebbe per il trasferimento di una passività in una regolare operazione tra operatori di mercato alla data di valutazione.

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

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

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

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





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

Con riferimento al cambiamento climatico il Gruppo ha avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nel proprio modello di *business* nell'ambito del quale è in corso un'attenta analisi dei propri asset, volta ad identificare i potenziali interventi atti alla riduzione degli impatti ambientali degli stessi. Le modalità di determinazione del *fair value* sono allineate alle richieste degli standard, oltre che alle *best practice* e già riflettono tutte le considerazioni effettuate dai partecipanti al mercato.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Lease – Diritti d'uso e passività finanziarie

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

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

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

Attività immateriali

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

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

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

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

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

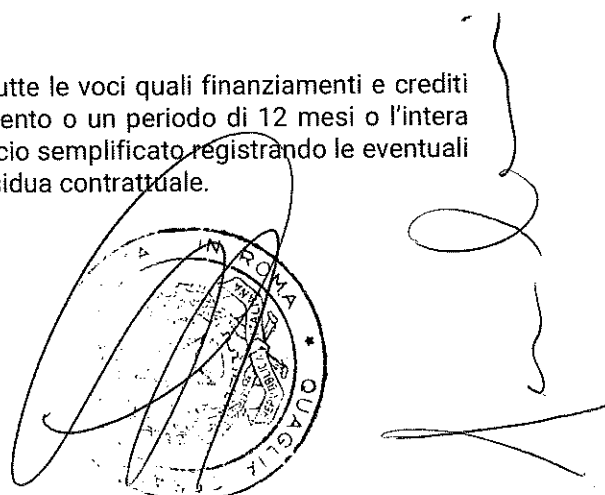
I crediti commerciali e gli altri crediti sono detenuti fino all'incasso in base alle scadenze contrattuali e da un'analisi delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali si è concluso che gli stessi rispettano i criteri per la valutazione al costo ammortizzato in accordo con l'IFRS 9.

Impairment delle attività finanziarie

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

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati



A handwritten signature is present on the right side of the page. Below it is a circular stamp with the text "ROMA" at the top and "QUAGLIA" at the bottom. The stamp contains some illegible text and a star symbol.



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

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati, ove presenti, sono così classificati:

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

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

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

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

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

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

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui il Gruppo opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2022 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari.

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Patrimonio netto

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

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



Pagamenti basati su azioni

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

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

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

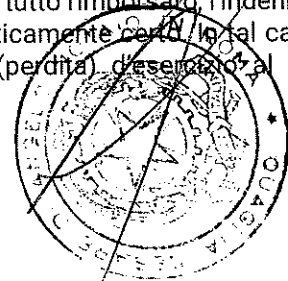
Gli interessi netti sulla passività/attività netta per benefici definiti devono essere determinati moltiplicando la passività/attività netta per il tasso di sconto. Il Gruppo rileva le seguenti variazioni dell'obbligazione netta per benefici definiti nel costo del venduto, nelle spese amministrative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

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

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

Fondi rischi ed oneri

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





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

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

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

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

Passività finanziarie

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

Le passività finanziarie del Gruppo comprendono debiti commerciali e altri debiti, finanziamenti, inclusi strumenti finanziari e strumenti finanziari derivati.

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

Eliminazione attività e passività finanziarie

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

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

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

Ricavi

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



Di seguito si riportano i criteri di rilevazione dei ricavi distinti per le fattispecie di ricavi del Gruppo:

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

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

Costi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

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

Imposte correnti

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

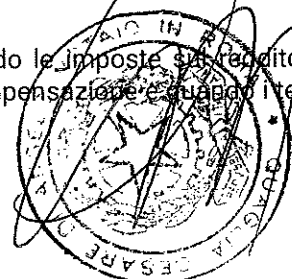
I debiti e i crediti tributari per imposte correnti sono rilevati al valore che si prevede di pagare/recuperare alle/dalle autorità fiscali sulla base delle aliquote nominali d'imposta in vigore alla data di bilancio ad esclusione di quelle imputabili direttamente al patrimonio netto, in quanto relative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

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

Imposte differite

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

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



Utile/perdita per azione

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

Uso di stime e assunzioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

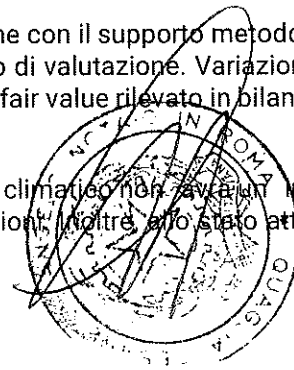
- o decrementi nei livelli dei canoni di locazione attuali e/o nella stima dei canoni annui per sqm;
- o un incremento dei tassi di attualizzazione (*discount rate*) e/o dei tassi di capitalizzazione (*capitalization rate*);
- o l'emersione di spese incrementative sugli immobili non previste;
- o per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

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

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

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

In considerazione del settore di appartenenza, è stimato che il rischio climatico non avrà un impatto significativo sull'utilizzo dei principi contabili e sull'utilizzo di stime e assunzioni. Inoltre, allo stato attuale si





ritiene che il cambiamento climatico non possa determinare una rettifica materiale entro l'esercizio successivo.

Informativa per settori

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

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

	31/12/2022	31/12/2021
Investimenti immobiliari	135.943	138.300
Investimenti immobiliari	135.943	138.300

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

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2021	138.300
Incrementi	851
Decrementi	(6.100)
Rivalutazioni (svalutazioni)	2.892
Valore netto contabile al 31/12/2022	135.943


Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto dal Gruppo NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2022 una valutazione complessiva di 135.943 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso dell'esercizio 2022.

Immobile	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2022
Milano, Via Spadari	57.900	813	0	58.713	61.450	2.737	61.450
Milano, Via Cuneo	25.550	0	0	25.550	25.850	300	25.850
Milano, C.S. Gottardo	15.600	0	0	15.600	15.900	300	15.900
Roma, Via Zara	12.950	8	0	12.958	13.193	235	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	5.150	0	0	5.150	4.850	(300)	4.850
Bari, V. Dioguardi	15.050	30	0	15.080	14.700	(380)	14.700
Verona, Via Unità d'Italia	6.100	0	(6.100)	0	0	0	0
	138.300	851	(6.100)	133.051	135.943	2.892	135.943

Il valore della voce Investimenti immobiliari è pari a 135.943 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022. La voce si decrementa per l'effetto combinato della vendita dell'asset di Verona avvenuta in data 28 dicembre 2022 (valore al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro) e per l'adeguamento al *fair value* del portafoglio immobiliare complessivamente positivo per 2.892 migliaia di Euro. Il valore dell'asset di Milano, Via Spadari si incrementa inoltre a seguito della capitalizzazione dei costi per lavori di ristrutturazione e valorizzazione del terzo piano ad uso uffici e per i lavori condominiali straordinari per rifacimento della facciata per complessivi 813 migliaia di Euro. Si rammenta che il valore della porzione ad uso strumentale dell'asset sito in Roma, Via Zara - valutata dall'esperto indipendente per 1.909 migliaia di Euro - è iscritta alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.780 migliaia di Euro al netto del relativo fondo ammortamento.

Con riferimento ai suddetti lavori condominiali straordinari dell'immobile di Milano, Via Spadari, i costi deliberati in capo al Gruppo ammontano a circa 686 migliaia di Euro di cui 530 di competenza dell'esercizio successivo.



La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 2.892 migliaia di Euro.

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

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

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

- 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 Capogruppo 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 del Gruppo NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2022:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	61.450
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	25.850
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	15.900
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	4.850
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/2022	14.700
				135.943

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

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

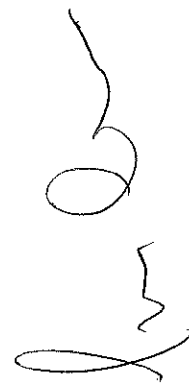
Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Tasso di Gross cap	ERV €/mq/a
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	5,16% per porzione retail e 5,31% per porzione office	3,85% per porzione retail e 4,51% per porzione office	1.050 per porzione retail e 440 porzione office
Milan,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

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

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

A conferma della solidità del processo valutativo è stata effettuata, con il supporto dell'esperto indipendente, un'analisi di sensitività del valore del portafoglio immobiliare in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di *Gross Cap*. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare del Gruppo 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% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare del Gruppo, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 31 dicembre 2022.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2022	Debito residuo al 31 dicembre 2022*	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	61.450	22.687	38.763	37%	27/01/2026	3,1
Milano, Via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.850	14.481	11.369	56%	27/01/2026	3,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.900	10.861	5.039	68%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.100	6.577	8.523	44%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	4.850	906	3.469	28%	05/12/2025	2,9
		Intesa San Paolo		475			01/07/2025	2,5
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.700	4.810	9.890	33%	10/01/2024	1,0
			137.850	60.797	77.053	44%		

* valori nominali del debito

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

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 2021, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2021, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma 248, della legge del 30 dicembre 2021, n. 178 (Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2021 e bilancio pluriennale per il triennio 2021-2023) – del termine di sospensione dei pagamenti.

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

	31/12/2022	31/12/2021
Fabbricato strumentale	1.780	1.838
Mobili e arredi Hotel di Verona	0	280
Altri beni	34	59
Altre immobilizzazioni materiali	1.814	2.177

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Mobili e arredi Hotel di Verona	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	1.838	59	280	2.177
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(25)	(280)	(363)
Saldo finale al 31/12/2022	1.780	34	0	1.814
Costo storico	1.909	80	544	2.533
Fondo ammortamento	(129)	(16)	(156)	(301)
Svalutazione mobili e arredi	0	(30)	(388)	(418)
Valore netto contabile	1.780	34	0	1.814

Il saldo della voce al 31 dicembre 2022 è pari a 1.814 migliaia di Euro. La voce include principalmente il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara 28 (sede della Capogruppo) per 1.780 migliaia di Euro. La riduzione significativa rispetto al 31 dicembre 2021 di 363

migliaia di Euro è principalmente riconducibile all'azzeramento del valore dei mobili e arredi dell'asset di Verona iscritti al 31 dicembre 2021 per 280 migliaia di Euro.

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

Nota 3. Diritti d'uso

	31/12/2022	31/12/2021
Diritti d'uso	74	8
Diritti d'uso	74	8

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2022	8
Incrementi	79
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(13)
Valore netto contabile al 31/12/2022	74

La voce al 31 dicembre 2022 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di leasing relativi a tre auto aziendali stipulati nell'esercizio; il valore al 31 dicembre 2021 faceva riferimento a un contratto di lease chiuso nel corso dell'esercizio.

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 per l'esercizio.

Nota 5. Attività per imposte anticipate

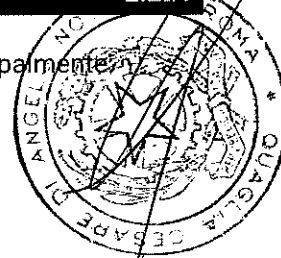
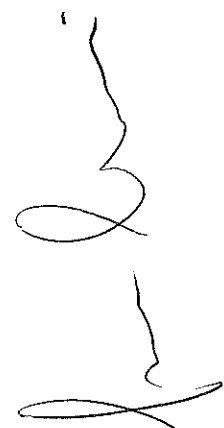
La voce include le attività per imposte anticipate per 190 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2021 e che saranno recuperate negli esercizi successivi a fronte di risultati imponibili della gestione non esente del Gruppo. In particolare, fatta salva la prevalenza della gestione esente imposta dal regime SIIQ, si ritiene che la gestione imponibile contribuirà all'utilizzo delle attività per imposte anticipate negli esercizi successivi.

Nota 6. Altre attività non correnti

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

	31/12/2022	31/12/2021
Capex contribution Milano, Via Spadari	489	611
Capex contribution Milano, Via Cuneo	371	464
Concessioni Covid Milano, Via Spadari	499	471
Concessioni Covid Milano, Via Cuneo	274	343
Linearizzazione canoni	803	332
Altre attività non correnti	2.436	2.221

La voce al 31 dicembre 2022 è pari a 2.436 migliaia di Euro e si riferisce principalmente a:



- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 489 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 371 migliaia di Euro; tali contributi erogati al conduttore per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.
- o alle quote relative alle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS per 773 migliaia di Euro, con riferimento ai contratti di locazione degli asset di Milano Via Cuneo e Via Spadari, che verranno rilevate a conto economico negli esercizi oltre il successivo a riduzione dei ricavi da locazione;
- o agli effetti derivanti dalla linearizzazione dei canoni di locazione per 803 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

Nota 7. Attività finanziarie al fair value

	31/12/2022	31/12/2021
Obbligazione HTBF Comparto Euro	0	2.381
Altri investimenti finanziari	544	997
Attività finanziarie al fair value	544	3.378

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

	Obbligazioni	OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	2.381	997	3.378
Incrementi	0	500	500
Decrementi	(2.381)	(900)	(3.281)
Riclassifiche	0	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	0	(53)	(53)
Valore netto contabile al 31/12/2022	0	544	544

La voce Attività finanziarie al *fair value* si decrementa per 2.834 migliaia di Euro di cui i) 2.381 migliaia di Euro relativi alla dismissione del titolo HTBF, come di seguito meglio illustrato, ii) 400 migliaia di Euro relativi al disinvestimento in quote di fondi comuni di investimento e iii) 53 migliaia di Euro negativi relativi alla valutazione al *fair value* alla data del 31 dicembre 2022 degli altri investimenti finanziari di liquidità sulla base dei prezzi di mercato alla data di bilancio.

In data 28 giugno 2022 la Società ha siglato un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo HTBF, sottoscritti dalla Capogruppo Next RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond per un corrispettivo complessivo pari a 2.850 migliaia di Euro. L'accordo in oggetto ha fatto rilevare nel conto economico del Gruppo un provento netto pari a 469 migliaia di Euro iscritto alla voce 21. Altri ricavi e proventi.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì il valore al 31 dicembre 2022 degli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Le suddette attività finanziarie sono state valutate sulla base del prezzo di mercato al 31 dicembre 2022 pari a 544 migliaia di Euro.

**Nota 8. Crediti e altre attività correnti**

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

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso conduttori	319	655
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	68	404
Crediti tributari	309	807
Ratei e risconti attivi	265	81
Concessioni ai clienti COVID-19	224	163
Capex contribution – quota corrente	215	215
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	20	25
Totale	1.102	1.696

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 68 migliaia di Euro (404 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- o crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 68 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 44 migliaia di Euro;
- o crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

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

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 01/01/2022	(251)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 31/12/2022	(251)

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La Capogruppo prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari. Alla data della presente relazione i crediti commerciali fatturati alla data del 31 dicembre 2022 risultano totalmente incassati.

Crediti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso Erario per IVA	290	754
Crediti verso Erario per imposte	4	38
Altri crediti tributari	15	15
Crediti tributari correnti	309	807





I crediti tributari presentano un saldo pari a 309 migliaia di Euro (807 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- o credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2022 per 290 migliaia di Euro (754 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). Il credito al 31 dicembre 2021 è stato utilizzato in compensazione, nel corso dell'esercizio, a fronte di pagamenti dovuti per ritenute d'acconto su lavoro dipendente, autonomo e IMU;
- o crediti IRES per 4 migliaia di Euro;
- o crediti tributari verso altri per 15 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 265 migliaia di Euro (81 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo tra i quali canoni di leasing per 180 migliaia di Euro e assicurazioni per 50 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, nel mese di agosto 2021 e nel mese di maggio 2022. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate nel conto economico, a riduzione dei ricavi di locazione, nell'esercizio 2023; la quota che sarà invece imputata negli esercizi successivi è iscritta alla voce Crediti e altre attività non correnti.

Capex contribution - quota corrente

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

Nota 9. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2022	31/12/2021
Depositi bancari	15.059	3.846
<i>Time deposit</i>	0	3.000
Conti correnti vincolati	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	15.059	6.846

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 15.059 migliaia di Euro (6.846 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono rappresentate da depositi bancari. La variazione significativa è riconducibile principalmente all'incasso del corrispettivo riveniente dalla vendita dell'*asset* a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona per 7.400 migliaia di Euro e del corrispettivo riveniente dall'accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Fondo HTBF- € nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi ai suddetti titoli obbligazionari.

I *time deposit* in essere al 31 dicembre 2021 pari a 3.000 migliaia di Euro sono stati estinti nel corso dell'esercizio.

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

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 ed è costituito da n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate, prive di valore nominale, e da n.11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Capogruppo e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, e non ammesse alla negoziazione su EURONEXT Milan. Quest'ultima detiene 38.205 azioni proprie.

La riserva legale e la riserva da *fair value* si incrementano rispettivamente per 21.336,81 migliaia di Euro e per 405.969,44 migliaia di Euro a seguito della destinazione dell'utile di competenza della Capogruppo come da delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2022.

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 42 migliaia di Euro e recepisce gli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Capogruppo ai sensi dello IAS 19.

La voce Riserva per pagamenti basati su azioni, al 31 dicembre 2022, 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 31 dicembre 2022. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Benefici per i dipendenti	66	189
Totale Benefici per i dipendenti	66	189

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

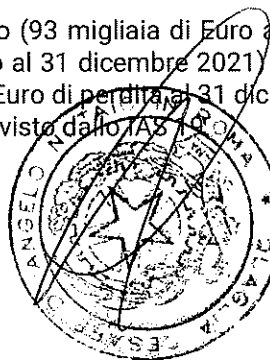
	31/12/2022	31/12/2021
Saldo iniziale al 01/01/2022	189	249
Utili/Perdite attuariali	(66)	7
Utilizzo	(125)	(159)
Accantonamenti	65	93
Oneri finanziari IAS 19	3	(1)
Saldo finale al 31/12/2022	66	189

Il saldo finale, pari a 66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021), riflette il valore attuale dell'impegno della Capogruppo nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

L'utilizzo nell'esercizio fa riferimento alla liquidazione del trattamento di fine rapporto ai dipendenti cessati per 5 migliaia di Euro, all'anticipo concesso a taluni dipendenti a seguito di specifica richiesta per 91 migliaia di Euro e al trasferimento a fondi di previdenza per 29 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 65 migliaia di Euro (93 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) tra i costi del personale, per 3 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro di perdita al 31 dicembre 2021) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:



IPOTESI DEMOGRAFICHE		PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE		31/12/2022
Probabilità di decesso		Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione		3,77%
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		3,23%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%		3%	Tasso annuo di incremento salariale		3%
Probabilità di dimissioni		5%			

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

In particolare, occorre notare come:

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

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

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

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

Nota 12. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, pari a 74 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (0 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) riflette la valorizzazione di passività probabili correlate ad alcune posizioni in corso di definizione alla data di bilancio per cui è stato possibile effettuare una stima attendibile della corrispondente obbligazione attesa ancorché non sia sempre possibile prevedere il *timing* degli eventuali esborsi monetari ad esse correlati. La posizione più significativa, pari a 55 migliaia di Euro, fa riferimento alla definizione transattiva relativa a pretese avanzate per compensi professionali maturati nell'ambito di incarichi di custode giudiziario e Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione a procedimenti chiusi in corso d'anno.

Nota 13. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2022	31/12/2021
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.525	61.890
Debiti verso altri finanziatori	4.138	4.810
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.663	66.700
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	822	810
Debiti verso altri finanziatori	747	362
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.569	1.172
Totale	68.232	67.872

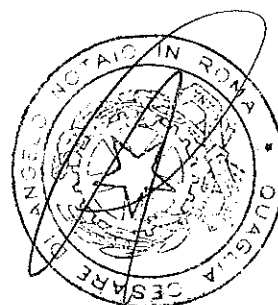
Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle condizioni dei principali mutui ipotecari e dei finanziamenti bancari in essere alla data di bilancio.

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 31/12/2022 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2022 Valori di Bilancio al Costo Ammortizzato	Di cui entro l'esercizio successivo	Di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e Clausole
CPI PG	54.606	54.606	56.973	0	56.974		
CPI PG	3.366	3.366	3.487	0	3.487		
Banca Centro Lazio	2.000	1.529	1.491	368	1.122		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	906	915	295	620	ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	475	481	159	322	ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	60.882	63.347	822	62.525		

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

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per complessivi 4.885 migliaia di Euro (747 migliaia di Euro la quota corrente) al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi (al 31 dicembre 2021 4.810 migliaia di Euro di cui 731 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo) e ai contratti di lease per autovetture aziendali.

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






	31/12/2021	Flusso monetario	Flussi non monetari		31/12/2022
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.700	0	0	(37)	66.663
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.172	(1.201)	0	1.598	1.569
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	67.872	(1.201)	0	1.561	68.232
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(6.846)	(8.213)	0	0	(15.059)
Totale indebitamento finanziario	61.026	(9.414)	0	1.561	53.173

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

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	68.232	1.569	4.949	61.714	-

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

Nota 14. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Non Correnti		
Debiti tributari	27	165
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	27	165
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	835	886
Debiti verso parti correlate	819	336
Altri debiti	869	230
Debiti tributari	162	218
Debiti verso istituti di previdenza	223	116
Ratei e risconti passivi	0	57
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	2.908	1.843

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 835 migliaia di Euro (886 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021).

Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 593 migliaia di Euro oltre a 227 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci. Tale ultima componente comprende anche l'accantonamento per premi MBO relativi a un amministratore per 118 migliaia di Euro.

Altri Debiti

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso il personale	696	118
Altri debiti	167	106
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	6
Totale Altri Debiti	869	230

Gli Altri debiti ammontano a 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, a fronte di un saldo di 229 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, e sono composti prevalentemente da:

- o debiti verso il personale per 696 migliaia di Euro relativi a premi MBO, note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2022;
- o altri debiti per 167 migliaia di Euro (105 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021);
- o il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti tributari non correnti	27	165
Debiti tributari correnti	162	218
Totale Debiti tributari	189	383

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 27 migliaia di Euro (165 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). La voce fa riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso con l'Agenzia delle Entrate.

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 162 migliaia di Euro (218 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2023 per 142 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare S.r.l. per 15 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso INPS	221	113
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	0	1
Totale debiti verso istituti di previdenza	223	116

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 223 migliaia di Euro (116 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2022 pagati nel mese di gennaio 2023 e all'accantonamento per contributi in relazione alla remunerazione incentivante di breve periodo per 157 migliaia di Euro.

Rischi

I rischi a cui è soggetto il Gruppo e le relative mitigazioni sono ampiamente illustrati nell'ambito del paragrafo relativo alla gestione dei rischi nella Relazione sulla Gestione.




Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Capogruppo ha in essere con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, Via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 1.397 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.850 migliaia di Euro.

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

Accantonamenti, impegni, passività e attività potenziali

La Capogruppo ha rilevato nel bilancio al 31 dicembre 2022 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 74 migliaia di Euro 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.

Come anticipato nell'ambito della nota 7. Attività finanziarie al *fair value*, nell'ambito dell'accordo transattivo sottoscritto in data 28 giugno 2022, Castello SGR ha rinunciato agli atti dei giudizi rubricati ai nn. 24624/2021 R.G. – Tribunale di Roma. Si ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori del Gruppo possibile, seppure remoto.

CONTO ECONOMICO

Nota 15. Ricavi da locazione

	31/12/2022	31/12/2021
Locazioni immobiliari	5.688	5.682
Riaddebiti a conduttori	133	117
Rilascio fondo svalutazione crediti	0	185
Ricavi da locazione	5.821	5.984

La voce, pari a 5.821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori. La voce ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro.

Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile

Immobile	31/12/2022	31/12/2021
Milano, Via Spadari	1.720	1.683
Milano, Via Cuneo	1.063	1.031
Milano, C.so San Gottardo	754	738
Roma, Via Zara	727	697
Bari, Via Dioguardi	963	963
Verona, Via Unità d'Italia	8	286
Roma, Via Cortese	586	586
Totale	5.821	5.984

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro. Nella seguente tabella sono rappresentati i costi per tipologia e confrontati con il 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
IMU	810	836
Manutenzioni e spese di gestione locali	274	232
Consulenze tecniche	87	89
Consulenze immobiliari	83	83
Imposte di registrazione contratti	67	44
Vigilanza e portierato	52	62
Utenze	41	35
Costi di property, building e facility management	35	46
Assicurazioni	26	25
Altre imposte e tasse	25	12
Consulenze legali, notarili e spese professionali	19	29
Altri oneri	7	5
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	0	2
Oneri da accordo quadro con SHG Hotel Verona	0	1.156
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.526	2.656

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare. I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio. I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili. Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Il totale dei costi operativi diretti connessi all'investimento immobiliare sito in Verona, Via Unità d'Italia, sfritto a partire dal mese di maggio 2021 è pari a 228 migliaia di Euro). Si segnala altresì che alla voce Oneri sostenuti per cessione immobili sono rilevati ulteriori costi, per complessivi 744 migliaia di Euro, connessi sia alla vendita dell'asset sia a spese sostenute nel periodo aprile-dicembre 2022 poi riaddebitati alla controparte.

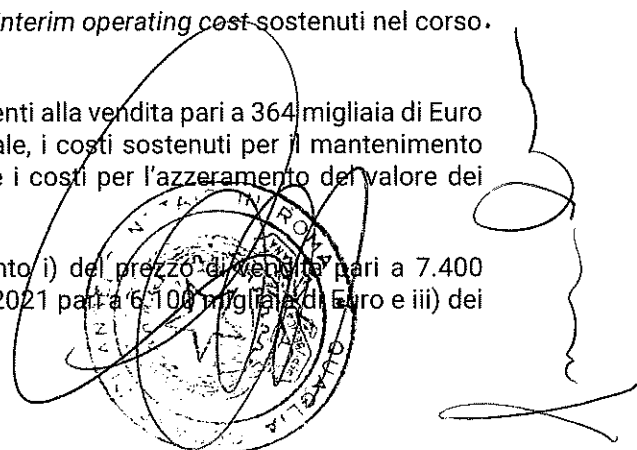
Nota 17. Totale proventi/(oneri) da cessione immobili

La voce include le componenti positive e negative di reddito attribuibili all'operazione di cessione dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona.

La voce Ricavi da cessione immobili include la plusvalenza, al lordo dei costi di vendita e del valore dei mobili e arredi, pari a 1.300 migliaia di Euro e i proventi da riaddebito degli *interim operating cost* sostenuti nel corso dell'operazione dalla Capogruppo pari a 120 migliaia di Euro.

Tra gli oneri da cessione immobili figurano i costi direttamente afferenti alla vendita pari a 364 migliaia di Euro riferibili a costi di agenzia e costi per assistenza e consulenza legale, i costi sostenuti per il mantenimento dell'asset nel corso dell'*interim period* pari a 193 migliaia di Euro e i costi per l'azzeramento del valore dei mobili e arredi pari a 187 migliaia di Euro.

La plusvalenza netta realizzata sulla vendita dell'asset, tenuto conto i) del prezzo di vendita pari a 7.400 migliaia di Euro, ii) del valore di iscrizione dell'asset al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro e iii) dei



costi direttamente attribuibili all'operazione pari a 364 migliaia di Euro e iv) dell'azzeramento del valore dei mobili e degli arredi pari a 187 migliaia di Euro è pari a 749 migliaia di Euro.

Nota 18. Totale costi di funzionamento

	31/12/2022	31/12/2021
Salari e stipendi	908	1.116
Oneri sociali	478	483
Trattamento di fine rapporto	81	94
Altri costi del personale	592	62
Sub totale a) Costi del personale	2.059	1.755
Consulenze legali e notarili	639	735
Emolumenti Amministratori	736	409
Asset advisory fee	704	252
Costi di comunicazione e marketing	163	229
Altre consulenze	123	53
Canoni e consulenze IT	105	124
Compensi revisori professionisti	98	91
Emolumenti Collegio Sindacale	83	90
Consulenze amministrative	66	165
Compensi Organismo di Vigilanza	67	32
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	63	75
Spese viaggio, trasporto e auto	53	46
Assicurazioni	51	32
Servizi HR	40	36
Consulenze finanziarie	39	51
Compensi internal auditor	33	34
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	19	32
Utenze	15	10
Vigilanza	14	15
Commissioni e spese bancarie	10	81
Diversi	12	49
Consulenze tecniche	1	5
Sponsorizzazioni	0	17
Sub totale b) Costi generali	3.134	2.663
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	200	383
Totale Costi di funzionamento	5.393	4.801

La voce Totale costi di funzionamento include Costi del personale, Costi generali e Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni.

I Costi del personale sono pari a 2.059 migliaia al 31 dicembre 2022 e si incrementano, rispetto al 31 dicembre 2021, per l'accantonamento, pari a 748 migliaia di Euro, della componente di remunerazione variabile. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 3.134 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 471 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per asset advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del Chief Financial Officer e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze

contabili, amministrative e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (25 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (13 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 69 migliaia di Euro di cui 57 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%. La voce include anche l'ammortamento del valore dei mobili e arredi relativi all'immobile di Verona per 93 migliaia di Euro.

Nota 19. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Proventi extra caratteristici da att. Finanziarie	469	0
Altri ricavi e proventi	32	105
Totale Altri ricavi e proventi	501	105

Come indicato alla nota 8. Attività finanziarie al fair value la Società in data 28 giugno 2022 ha siglato un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", sottoscritti dalla Capogruppo per una tranche pari a nominali 6.000 migliaia di Euro nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond. Con la stipula dell'Accordo, le parti si sono reciprocamente impegnate a rinunciare alla prosecuzione dei giudizi, ordinari ed esecutivi, pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno, definendo bonariamente le controversie in corso, e la Società ha ceduto, nel contesto dell'Accordo, il Bond e tutti i crediti, diritti e accessori ad esso connessi, per un corrispettivo complessivamente pari ad 2.850 migliaia di Euro. L'effetto economico della suddetta operazione è pari a 469 migliaia di Euro ed è stato rilevato nella presente voce Altri ricavi e proventi.

Nota 20. Altri costi ed oneri

	31/12/2022	31/12/2021
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	75	115
Accantonamento a fondi rischi	74	0
Contributi associativi	47	42
Altri oneri	52	45
Rilascio costi per mancate operazioni aumento capitale	0	499
Totale Altri costi ed oneri	248	701

Gli altri costi e oneri includono costi sostenuti per contributi Consob e Borsa Italia e altri adempimenti e contributi associativi. Il conto economico dell'esercizio 2021 recepisce il rilascio di costi non ricorrenti per mancate operazioni di aumento di capitale per 499 migliaia di Euro.

Nota 21. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2022	31/12/2021
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(680)	(1.300)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	3.572	6.055
Totale	2.892	4.755

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



Nota 22. Adeguamento al fair value delle attività finanziarie

	31/12/2022	31/12/2021
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* degli investimenti finanziari di liquidità valutati sulla base dei prezzi di mercato al 31 dicembre 2022.

Nota 23. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2022	31/12/2021
Interessi attivi su conti correnti bancari	5	17
Proventi finanziari	5	17
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.432)	(1.057)
Interessi su finanziamenti bancari	(119)	(299)
Interessi su <i>lease</i>	(99)	(98)
Oneri su contratti derivati per copertura cambi	0	(10)
Interessi passivi su altri debiti	(7)	(7)
Oneri finanziari	(1.657)	(1.471)

La voce Oneri finanziari è pari a 1.657 migliaia di Euro (1.471 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) ed è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG, società che esercita attività di direzione e coordinamento, per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 218 migliaia di Euro.

Nota 24. Imposte

Al 31 dicembre 2022 il risultato imponibile della gestione non esente risulta in utile per 80 migliaia di Euro; su tale risultato sono rilevate imposte per 15 migliaia di Euro a fronte di un decremento di attività per imposte anticipate già stanziato sulle perdite fiscali utilizzate.

Sempre con riferimento alla voce Attività per imposte anticipate la direzione della Capogruppo ha effettuato un'analisi circa la recuperabilità delle stesse alla luce del Piano industriale 2023-2026 approvato in data 6 febbraio 2023 e sono state svalutate per un importo pari a 650 migliaia di Euro.

Nota 25. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel 2022 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 1.199 migliaia di Euro (nel 2021 negativo per 2.040 migliaia di Euro).

Nell'esercizio le operazioni di disinvestimento di *asset* e attività finanziarie al *fair value* hanno generato un flusso di cassa pari a 9.226 migliaia di Euro mentre il ripagamento di debiti finanziari ha assorbito cassa per 1.201 migliaia di Euro.

Nota 26. Utile per azione

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

Il capitale sociale al 31 dicembre 2022 è diviso in numero 11.013.054 azioni ordinarie e in numero 11.012.055 azioni di Categoria B tutte senza indicazione del valore nominale. Le azioni di Categoria B attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e

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

Eventi successivi alla chiusura del bilancio

In data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- 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 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

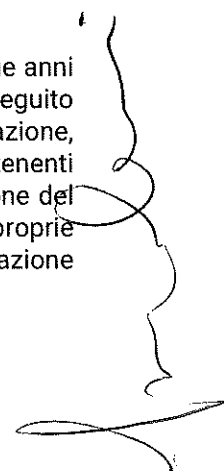
Non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.

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

Piani di incentivazione

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

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





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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2022 ha altresì approvato la proposta di MBO per gli esercizi 2022 e 2023, legando la maturazione dell'MBO 2022 al raggiungimento di performance aziendali (generali e individuali) declinati per ciascun beneficiario.

Alla data del 31 dicembre 2022 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile, pari a complessivi 866 migliaia di Euro di cui 748 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi del personale e 118 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi generali. Nel corso della riunione tenutasi in data 6 febbraio 2023, il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni - preso atto anche dell'informativa ricevuta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato in merito alla consuntivazione degli MBO 2022 assegnati agli altri dipendenti diversi da AD e Direttore Generale, CFO, CIO e Dirigente Preposto, parti correlate della Società - ha proceduto alla verifica relativa alla consuntivazione degli MBO 2022 in vista dell'approvazione delle Informazioni finanziarie preliminari per l'esercizio 2022, in modo da consentire di includere nel *reporting package* da inviare all'azionista di controllo i dati previsionali del costo degli MBO 2022.

In data 21 marzo 2023, contestualmente all'approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre, il Consiglio di Amministrazione ha convalidato i dati di costi degli MBO 2022 già individuati nel *reporting package* dell'esercizio 2022 e le singole proposte sul riconoscimento degli MBO 2022 formulate (i) dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e (ii) dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato, con riferimento a ciascun beneficiario dell'MBO 2022.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2021

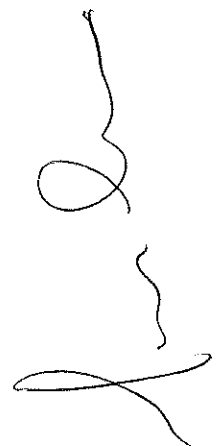
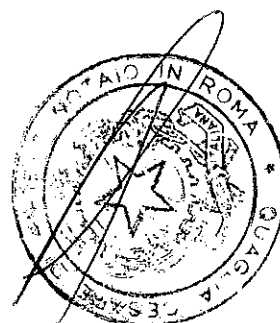
In relazione agli impatti derivanti dalla pandemia da COVID-19 sui conti della Società la stessa continua a rilevare gli effetti delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori su base lineare lungo la durata dei contratti. Nell'esercizio sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 204 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 997 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito al conflitto tra Russia e Ucraina

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

In considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, innescando una crescente inflazione a livello globale e un aumento generalizzato dei tassi di interesse e del costo del denaro, il Consiglio di Amministrazione della Capogruppo, in data 19 dicembre 2022, ha preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal *Framework Agreement*, come successivamente modificato da ultimo con il *Deed of Reinstatement*". In data 31 dicembre 2022 il *Framework Agreement* ha perso efficacia per decorso naturale del termine.

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





Attestazione del Bilancio Consolidato

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

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio consolidato nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022.

2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 Il bilancio consolidato:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002,
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Roma, 21 marzo 2023

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti
contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi

Allegati

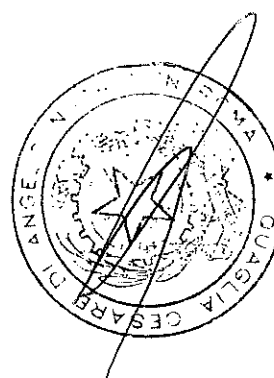
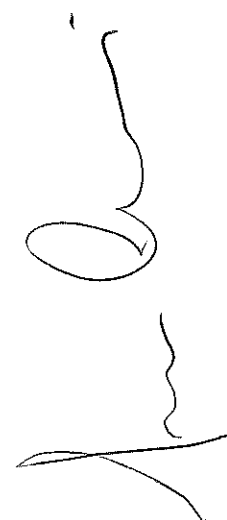
Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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

(Valori in Euro)

Parte correlata	Partecipazioni	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Oneri finanziari
CPI Property Group S.A.	-	60.460.161	-	-	1.431.888
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	-	-	592.552	704.026	-
Amministratori	-	-	167.696	688.808	-
Sindaci	-	-	58.810	83.200	-
Totale	-	60.460.161	819.058	1.476.034	1.431.888

Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, inclusa la remunerazione incentivante di breve periodo MBO, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 1.188 migliaia di Euro per l'Esercizio 2022.



Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e consolidato	EY S.p.A.	85.116
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.500
Totale		90.616

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

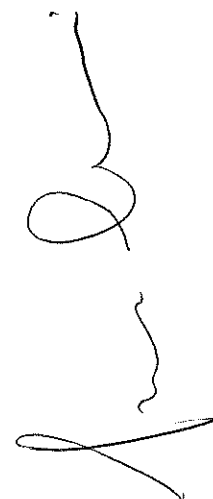
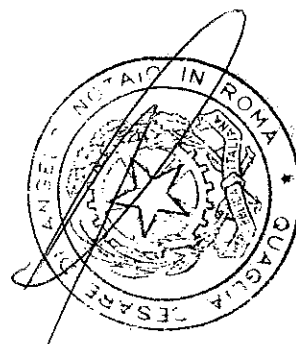
Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio consolidato al 31 dicembre 2022

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





EY
Building a better
working world

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

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

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

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio consolidato

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio consolidato del Gruppo Next Re (il Gruppo), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata 31 dicembre 2022, dal prospetto consolidato dell'utile/perdita d'esercizio, dal prospetto consolidato delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato, dal rendiconto finanziario consolidato per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono anche la sintesi dei più significativi principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio consolidato fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria del Gruppo al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

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

Altri Aspetti

Il bilancio consolidato del Gruppo Next Re per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 non è stato sottoposto a revisione contabile.

Aspetti chiave della revisione contabile

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

Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

EY S.p.A.
Sezione Legale Via Meravigli, 11 - 00120 Roma
Sezione Societaria Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 2.025.000.000 i.v.
Rappresentato dal Direttore della revisione presso la COA di Milano: Maurizio Wessely, ed
Giulio Ferrero e, rispettivamente, Roberto Gatti (numero P.I. B. di Milano 026156) - P.IVA 02095210267
iscritti al Registro Imprese di Roma n. 12541120267 e al Tribunale di Roma n. 12541120267
iscritti al Registro Imprese della società di revisione
Cedola al pregresso n. 2 del 28/02/2014 del Tribunale di Roma

A membership firm of Ernst & Young Global Limited



Building a better working world

Aspetti chiave	Risposte di revisione
----------------	-----------------------

Valutazione degli investimenti immobiliari

Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 135.943 migliaia e sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.

La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 e del conflitto Russia-Ucraina in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.

Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.

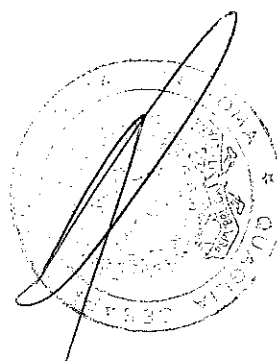
I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio consolidato descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.

Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:

- l'analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società;
- l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo;
- la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio;
- l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi;
- l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente.

Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio consolidato.





Building a better
working world

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio consolidato

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

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

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

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

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

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

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



EY

Building a better
working world

possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità del Gruppo di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che il Gruppo cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio consolidato nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio consolidato rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati sulle informazioni finanziarie delle imprese o delle differenti attività economiche svolte all'interno del Gruppo per esprimere un giudizio sul bilancio consolidato. Siamo responsabili della direzione, della supervisione e dello svolgimento dell'incarico di revisione contabile del Gruppo. Siamo gli unici responsabili del giudizio di revisione sul bilancio consolidato.

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

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

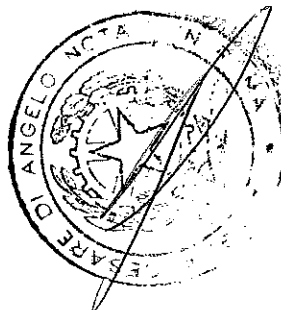
Tra gli aspetti comunicati ai responsabili delle attività di governance, abbiamo identificato quelli che sono stati più rilevanti nell'ambito della revisione contabile del bilancio dell'esercizio in esame, che hanno costituito quindi gli aspetti chiave della revisione. Abbiamo descritto tali aspetti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

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

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

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

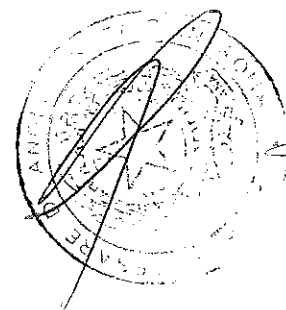
Confermiamo che il giudizio sul bilancio consolidato espresso nella presente relazione è in linea con quanto indicato nella relazione aggiuntiva destinata al collegio sindacale, nella sua funzione di comitato per il controllo interno e la revisione contabile, predisposta ai sensi dell'art. 11 del citato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



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

Prospetti contabili di NEXT RE

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.





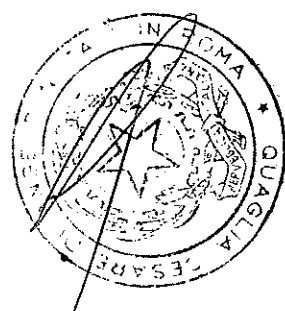
Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	135.942.648	0	138.300.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.813.815	0	2.176.845	0
Diritti d'uso	3	73.542	0	8.343	0
Attività immateriali	4	61.253	0	85.768	0
Partecipazioni	5	10.000	10.000	10.000	10.000
Attività per imposte anticipate	6	190.329	0	854.166	0
Altre attività non correnti (*)	7	2.435.583	0	2.221.519	0
Totale attività non correnti		140.527.170	10.000	143.656.641	10.000
Attività correnti					
Attività finanziarie al fair value	8	543.578	0	3.378.210	0
Crediti e altre attività correnti (*)	9	1.103.282	0	1.696.083	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	10	15.014.502	0	6.836.541	0
Totale attività correnti		16.661.362	0	11.910.834	0
TOTALE ATTIVO		157.188.532	10.000	155.567.475	10.000
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	63.264.528	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		12.111.652	0	11.684.316	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(12.785.179)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		41.899	0	(23.767)	0
Utili/(Perdite) del periodo		346.304	0	427.336	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	11	85.910.546	0	85.498.576	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	12	66.393	0	189.302	0
Fondi rischi	13	74.224	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	66.662.960	60.460.161	66.699.986	59.027.273
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	15	26.876	0	165.341	0
Totale passività non correnti		66.830.453	60.460.161	67.054.629	59.027.273
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	14	1.569.018	0	1.171.829	0
Debiti commerciali e altri debiti	15	2.878.515	819.058	1.842.441	336.411
Totale passività correnti		4.447.533	819.058	3.014.270	336.411
TOTALE PASSIVO		71.277.986	61.279.219	70.068.899	59.363.684
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		157.188.532	61.279.219	155.567.475	59.363.684

(*) I dati comparativi sono stati riclassificati ai fini di una migliore esposizione

Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	16	5.821.399	0	5.983.752	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	17	(1.526.490)	0	(2.656.323)	0
Ricavi netti da locazione		4.294.909	0	3.327.429	0
Ricavi da cessione immobili		1.420.000	0	0	0
Oneri sostenuti per cessione immobili		(744.350)	0	0	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	18	675.650	0	0	0
Costi del personale		(2.058.978)	0	(1.754.572)	0
Salari e stipendi		(908.290)	0	(1.115.834)	0
Oneri sociali		(477.870)	0	(482.640)	0
Trattamento di fine rapporto		(80.737)	0	(94.401)	0
Altri costi del personale		(592.081)	0	(61.697)	0
Costi generali		(3.141.745)	(1.505.890)	(2.663.487)	(746.456)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(199.797)	0	(382.891)	0
Totale costi di funzionamento	19	(5.400.520)	(1.505.890)	(4.800.950)	(746.456)
Altri ricavi e proventi	20	501.167	0	104.655	0
Altri costi e oneri	21	(247.760)	0	(701.310)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		253.407	0	(596.655)	0
Rivalutazioni di immobili		3.572.167	0	6.055.430	0
Svalutazioni di immobili		(680.000)	0	(1.300.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	22	2.892.167	0	4.755.430	0
Reddito operativo		2.715.613	(1.505.890)	2.685.254	(746.456)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	23	(52.908)	0	(808.260)	0
Proventi finanziari	24	4.536	0	17.208	0
Oneri finanziari	25	(1.657.101)	(1.431.888)	(1.471.381)	(1.056.938)
Risultato ante imposte		1.010.141	(2.937.778)	422.821	(1.803.394)
Imposte	26	(663.837)	0	4.515	0
Utile/(Perdita) del periodo		346.304	(2.937.778)	427.336	(1.803.394)



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

	31/12/2022	31/12/2021
Utile/ (Perdita) del periodo	346.304	427.336
Utili/(Perdite) attuariali (*)	65.666	(6.440)
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	65.666	(6.440)
Totale utile/(perdita) complessiva	411.970	420.897

(*) voci non riclassificabili a conto economico

**Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto**

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 31/12/2020	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.637.639)	(9.147.540)	85.146.332
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.147.540)	9.147.540	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(68.953)	0	0	0	(68.953)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	(6.440)	0	0	(6.440)
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	427.336	427.336
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	(6.440)	0	427.336	420.897
11	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.276

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale
Saldo al 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.576
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	0	(427.336)	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	65.666	0	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	346.304	346.304
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	65.666	0	346.304	411.970
11	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.577.648)	41.899	(12.785.179)	346.304	85.910.546



Rendiconto finanziario

	31/12/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	1.010.141	(2.937.778)	422.821	(1.803.394)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	199.797	0	382.891	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	(675.650)	0	0	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	(468.750)	0	0	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(2.892.167)	0	(4.755.430)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	52.908	0	808.260	0
Proventi finanziari	(4.536)	0	(17.208)	0
Oneri finanziari	1.657.101	1.431.888	1.471.381	1.056.938
Oneri finanziari pagati	(244.322)	0	(270.132)	0
Proventi finanziari incassati	4.536	0	9.342	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	154.961	0	94.401	0
Accantonamento /(Rilascio) fondo svalutazione crediti	0	0	(185.252)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(1.205.983)	(1.505.889)	(2.038.926)	(746.456)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(1.205.983)	(1.505.889)	(2.038.926)	(746.456)
Altre attività/altre passività	1.358.737	482.647	(1.477.881)	65.746
<i>Variazione crediti commerciali</i>	336.939	0	(81.750)	0
<i>Variazione debiti commerciali</i>	276.679	482.647	113.885	65.746
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(247.259)	0	(661.144)	0
<i>Variazione altre passività correnti</i>	1.028.365	0	(924.136)	0
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(214.064)	0	220.012	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	503.121	0	(292.260)	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	(200.455)	0	307.385	0
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	(124.588)	0	(159.873)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	152.755	(1.023.243)	(3.516.807)	(680.710)
Attività di investimento e disinvestimento	9.226.418	0	(14.628.280)	(10.000)
<i>(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni</i>	0	0	(568.980)	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	5.975.943	0	(13.049.300)	0
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	3.250.475	0	(1.000.000)	0
<i>(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli</i>	0	0	(10.000)	(10.000)
Attività Finanziaria	(1.201.212)	0	59.008	57.971.334
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	0	0	(68.952)	0
<i>Incremento debiti finanziari</i>	0	0	57.971.334	57.971.334
<i>Decremento debiti finanziari</i>	(1.201.212)	0	(57.843.375)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio (Nota 27.)	8.177.960	(1.023.243)	(18.086.080)	57.280.624
Disponibilità liquide iniziali	6.836.541		24.903.181	
Disponibilità liquide da fusione	0		19.440	
Disponibilità liquide finali	15.014.502		6.836.541	

Note esplicative

INFORMAZIONI GENERALI

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

NEXT RE SIIQ S.p.A. è controllata e soggetta all'attività di Direzione e Coordinamento di CPI Property Group S.A.. Per maggiori informazioni si rimanda al capitolo Attività di Direzione e Coordinamento.

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

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 di NEXT RE è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all'incarico conferito dall'Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021 e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2021-2029).

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale. In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici: i) stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società; ii) aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo; iii) 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. Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione, a seguito anche delle recenti novità normative introdotte dal nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza, ha condotto una autovalutazione ai sensi dell'art. 2086, secondo comma, del Codice civile, che ha avuto esito positivo.

Alla luce delle previsioni contenute nel suddetto Piano e della consistente 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 31 dicembre 2022. Infine si rimanda anche a quanto riportato nel capitolo Evoluzione prevedibile della gestione incluso nella Relazione sulla Gestione.

NEXT RE SIIQ S.p.A. in qualità di Capogruppo, ha inoltre predisposto il Bilancio Consolidato del Gruppo NEXT RE al 31 dicembre 2022.





PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

Nella redazione del presente bilancio i principi contabili e i criteri di valutazione applicati sono conformi a quelli utilizzati per il Bilancio d'esercizio 2021 fatta eccezione per l'adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2022.

La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2022 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio d'esercizio 2022.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETA'

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

Il Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 si compone dei seguenti schemi primari:

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

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

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

Si segnala che, rispetto a quanto già pubblicato nel bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021, sono state effettuate talune riclassifiche agli schemi di bilancio ai fini di una migliore chiarezza espositiva e rappresentazione contabile.

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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

Investimenti immobiliari

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

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

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

Gli investimenti immobiliari sono eliminati dal bilancio quando sono ceduti o quando l'investimento è durevolmente inutilizzabile e non sono attesi benefici economici futuri dalla sua cessione. Eventuali utili o



perdite derivanti dal ritiro o dismissione di un investimento immobiliare sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui avviene il ritiro o dismissione.

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

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

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

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

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

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

Con riferimento al cambiamento climatico la Società ha avviato un percorso di integrazione delle tematiche ESG nel proprio modello di *business* nell'ambito del quale è in corso un'attenta analisi dei propri asset, volta ad identificare i potenziali interventi atti alla riduzione degli impatti ambientali degli stessi. Le modalità di determinazione del *fair value* sono allineate alle richieste degli standard, oltre che alle *best practice* e già riflettono tutte le considerazioni effettuate dai partecipanti al mercato.

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

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

Lease – Diritti d'uso e passività finanziarie

Al momento della rilevazione iniziale di un contratto, il diritto d'uso e il debito sono valutati attualizzando i canoni futuri, lungo tutta la durata del contratto di locazione tenendo altresì conto delle ipotesi di rinnovo dei contratti o di risoluzione anticipata, solo nei casi in cui l'esercizio di tali opzioni è ragionevolmente certo. Al fine di determinare il valore attuale della passività derivante dal *lease*, la Società ha determinato un tasso

incrementale di indebitamento assimilabile al tasso di interesse al quale il locatario si finanzierebbe mediante un contratto con termini e garanzie simili al fine di ottenere un bene dal valore analogo al diritto d'uso in un contesto economico similare.

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

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

Attività immateriali

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

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

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

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

Partecipazioni

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

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

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Impairment delle attività finanziarie

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

Hedge accounting

Strumenti finanziari derivati

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

Classificazione

Le operazioni a termine e gli strumenti derivati, ove presenti, sono così classificati:

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

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

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

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



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

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

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2022 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari.

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Patrimonio netto

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

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

Pagamenti basati su azioni

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

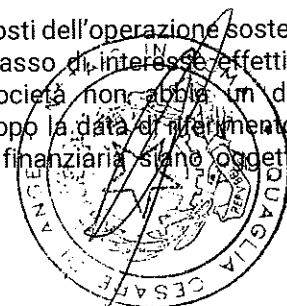
Le attività potenziali non sono rilevate in bilancio e ne viene data informativa quando è probabile che vi sarà un beneficio economico. Tuttavia, se la realizzazione di un ricavo è virtualmente certa, allora l'attività connessa non è un'attività potenziale e la sua rilevazione è appropriata.

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

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

Passività finanziarie

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





revisione/modifica è necessario riflettere il cambiamento di tale modifica ricalcolando il costo ammortizzato della stessa ed imputando eventuali differenze a conto economico.

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

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

Eliminazione attività e passività finanziarie

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

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

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

Ricavi

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

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

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

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

Costi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

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

Imposte correnti

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

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

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

Imposte differite

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

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

Utile/perdita per azione

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

Uso di stime e assunzioni

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

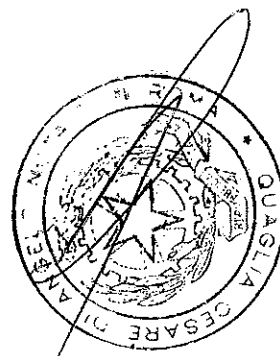
Il *fair value* degli strumenti finanziari è determinato sulla base di prezzi direttamente osservabili sul mercato, ove disponibili, o, per gli strumenti finanziari a ristretta circolazione, utilizzando specifiche tecniche di valutazione (principalmente basate sul *present value*) che massimizzano input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

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

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

Informativa per settori

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



**INFORMATIVA SUL REGIME SPECIALE DELLE SOCIETA' DI INVESTIMENTO IMMOBILIARI QUOTATE - SIIQ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Regole in materia di investimenti

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

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

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

(3) Limite massimo di leva finanziaria

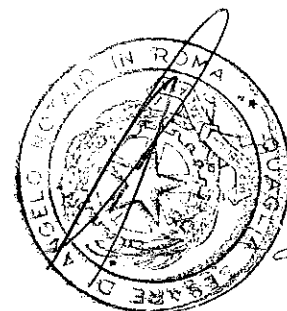
La Società può assumere: (i) direttamente, indebitamento finanziario (inclusi i debiti finanziari verso le società controllate e la società controllante), al netto delle disponibilità liquide e mezzi equivalenti e dei crediti finanziari verso la società controllante, per un valore nominale complessivo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

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

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

INFORMATIVA SUL RISPETTO DEI REQUISITI PER LA PERMANENZA NEL REGIME SPECIALE**(1) Requisiti oggettivi**

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



Di seguito si riportano le risultanze del calcolo dei suddetti parametri, che risultano entrambi rispettati per il 2022, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di NEXT RE al 31 dicembre 2022.

Parametro patrimoniale

		31/12/2022	31/12/2021
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	135.943	138.300
Partecipazioni in SIIQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	135.943	138.300
Totale attivo patrimoniale	(D)	157.189	155.567
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		0	0
Valore di carico della sede della SIIQ		(1.780)	(1.838)
Disponibilità liquide		(15.015)	(6.837)
Finanziamenti verso società del Gruppo		0	0
Crediti commerciali		(68)	(405)
Imposte differite attive		(190)	(854)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(309)	(816)
Risconti attivi		(265)	(77)
Totale rettifiche	(E)	(17.627)	(10.827)
Totale denominatore:			
attivo patrimoniale rettificato	(F)=(D)+(E)	139.562	144.740
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	97,41%	95,55%

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

- o il numeratore, pari complessivamente a 135.943 migliaia di Euro, che include il valore di carico degli immobili destinati alla locazione. Tale importo corrisponde al valore di carico degli "Immobili di investimento";
- o il denominatore, pari complessivamente a 139.562 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (157.189 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007:) il valore di carico degli immobili destinati a sede della SIIQ (pari a 1.780 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022); ii) il valore delle disponibilità liquide (15.015 migliaia di Euro); iii) il valore dei crediti commerciali derivanti sia dalla gestione esente sia, come chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008, dalla gestione imponibile (68 migliaia di Euro) iv) il valore dei crediti tributari (309 migliaia di Euro); v) i risconti (265 migliaia di Euro), vi) le imposte differite attive per 190 migliaia di Euro.

Parametro reddituale

Migliaia di Euro		31/12/2022	31/12/2021
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	5.688	5.681
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	750	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
Totale numeratore	(D)=(A)+(B)+(C)	6.438	5.681
Totale componenti economici positivi	(E)	13.109	12.178
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(3.572)	(6.055)
Proventi per riaddebiti di costi		(242)	(106)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	0
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(2.824)	(298)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		0	0
Totale rettifiche	(F)	(6.638)	(6.459)
Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati	(G)=(E)+(F)	6.478	5.718
Parametro reddituale	(D)/(G)	99,47%	99,35%

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

- o il numeratore, pari complessivamente a 6.438 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento) e alla plusvalenza realizzata sulla vendita dell'asset di Verona. Si precisa che il suddetto importo dei ricavi da locazione è comprensivo dei ricavi assimilabili ai canoni di locazione, quali gli indennizzi da conduttori (ma non anche i proventi derivanti dal riaddebito di costi ai conduttori. Si segnala inoltre che, in ragione delle svalutazioni contabilizzate nei conti economici dei precedenti esercizi in applicazione del modello del fair value (cumulativamente 2.101 migliaia di Euro), i margini lordi realizzati con la vendita dell'asset di Verona, risultano complessivamente minusvalenti per 988 migliaia di Euro.
- o il denominatore risulta pari complessivamente 6.478 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (13.109 migliaia di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del fair value per la valutazione del portafoglio immobiliare (3.572 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 242 migliaia di Euro; ii) sopravvenienze attive e rilasci di fondi per 2.824 migliaia di Euro.

Con riferimento invece agli obblighi di distribuzione previsti dall'art. 1, comma 123 e 123 bis, della Legge n. 296/2006, si segnala che il Bilancio dell'esercizio 2022 si chiude con un risultato netto positivo pari a 336 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 886 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di -550 migliaia di Euro). Si precisa peraltro che, come stabilito dall'art. 7 del Decreto ed altresì chiarito dalla circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 8/E del 2008 non è disponibile per la

distribuzione, l'utile netto del conto economico della gestione esente soggetto a vincoli civilistici e come tale non distribuibile (esemplarmente l'utile obbligatoriamente da destinare a riserva ex artt. 2430 e 2431 del c.c. ed, ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs. n. 38 del 28 febbraio 2005). Conseguentemente, ai sensi della normativa applicabile, stante la composizione del patrimonio netto della società e i relativi obblighi di alimentare le riserve (in specie, art. 2430 c.c. e, art. 6 del D.Lgs. n.38/2005) con riferimento al risultato dell'esercizio 2022, non è emerso alcun obbligo di distribuzione dell'utile della gestione esente di cui all'art 1, comma 123 e 123 bis della Legge n. 296/2006.

(2) Requisiti soggettivi

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

Si conferma inoltre che nel 2022 non sono intervenute operazioni straordinarie che hanno avuto effetto sui requisiti di permanenza nel regime speciale.

(3) Requisiti relativi alla struttura partecipativa

In base alle informazioni in possesso della Società, alla data del 31 dicembre 2022 non risultano soci che detengono direttamente o indirettamente, ai sensi dell'art. 1, co. 119, della Legge n. 296/2006 e modificato dalla Legge n. 164/2014, più del 60% dei diritti di voto nell'Assemblea ordinaria e più del 60% dei diritti di partecipazione agli utili. Al riguardo si rammenta che nel precedente periodo di imposta chiuso al 31 dicembre 2021, ad esito dell'OPA promossa dall'azionista di controllo CPI PG, quest'ultimo è venuto a possedere una percentuale di azioni ordinarie superiore al 60%.

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

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

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

Anche alla luce di quanto precede, alla data del 31 dicembre 2022 la Società ha quindi soddisfatto e mantenuto i requisiti partecipativi di permanenza nel Regime Speciale (ivi incluso il requisito "del controllo").

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

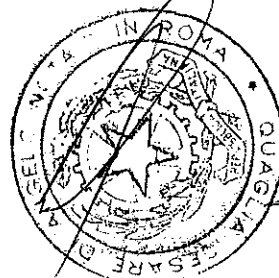
Di seguito si riporta il conto economico al 31 dicembre 2022 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.941	5.941	0
Altri ricavi	3.582	777	2.805
Ricavi lordi	9.523	6.718	2.805
Costi per materie prime e servizi	(4.020)	(3.801)	(219)
Costo del personale	(2.059)	(2.048)	(11)
Altri costi operativi	(1.005)	(1.001)	(4)
Costi operativi	(7.083)	(6.849)	(234)
Risultato operativo lordo	2.440	(111)	2.676
Rettifiche di valore	2.565	2.676	(124)
Risultato operativo	5.005	2.544	2.461
Proventi finanziari	5	4	1
Oneri finanziari	(4.000)	(1.662)	(2.338)
Risultato al lordo delle imposte	1.010	886	124

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 2022 quali risultanti dalla contabilità separata adottata dalla Società per tali componenti. La contabilità separata ha, infatti, il fine di identificare i risultati gestionali dell'attività esente e di quella imponibile attraverso: i) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni dei componenti economici specificamente imputabili alle stesse; ii) l'attribuzione a ciascuna delle due gestioni, secondo un ragionevole pro quota percentuale, dei componenti economici "comuni" (in quanto non specificamente riferibili ad una delle due gestioni).

In particolare, si evidenzia che NEXT RE ha adottato, ai fini della attribuzione alla gestione esente (o imponibile) di tali componenti "comuni" il parametro reddituale come più esattamente conteggiato ed espresso nella percentuale (99,47%) di cui alla tabella sopra riportata al paragrafo "parametro reddituale", in quanto ritenuto il parametro percentuale maggiormente idoneo per operare la suddetta ripartizione, poiché - depurato dei componenti economici non riferibili ad alcuna attività svolta - effettivamente espressivo del rapporto di incidenza percentuale dell'attività di locazione rispetto al complesso delle attività esercitate dalla Società.

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



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

	31/12/2022	31/12/2021
Investimenti immobiliari	135.943	138.300
Investimenti immobiliari	135.943	138.300

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

	Fabbricati
Valore netto contabile al 31/12/2021	138.300
Incrementi	851
Decrementi	(6.100)
Rivalutazioni (svalutazioni)	2.892
Valore netto contabile al 31/12/2022	135.943

Il Portafoglio immobiliare direttamente detenuto da NEXT RE ha fatto registrare al 31 dicembre 2022 una valutazione complessiva di 135.943 migliaia di Euro.

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso dell'esercizio 2022.

Immobile	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	31/12/2022
Milano, Via Spadari	57.900	813	0	58.713	61.450	2.737	61.450
Milan, Via Cuneo	25.550	0	0	25.550	25.850	300	25.850
Milano, C.S. Gottardo	15.600	0	0	15.600	15.900	300	15.900
Roma, Via Zara	12.950	8	0	12.958	13.193	235	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	5.150	0	0	5.150	4.850	(300)	4.850
Bari, V. Dioguardi	15.050	30	0	15.080	14.700	(380)	14.700
Verona, Via Unità d'Italia	6.100	0	(6.100)	0	0	0	0
	138.300	851	(6.100)	133.051	135.943	2.892	135.943

Il valore della voce Investimenti immobiliari è pari a 135.943 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022. La voce si decrementa per l'effetto combinato della vendita dell'asset di Verona avvenuta in data 28 dicembre 2022 (valore al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro) e per l'adeguamento al *fair value* del portafoglio immobiliare complessivamente positivo per 2.892 migliaia di Euro. Il valore dell'asset di Milano, Via Spadari si incrementa inoltre a seguito della capitalizzazione dei costi per lavori di ristrutturazione e valorizzazione del terzo piano ad uso uffici e per i lavori condominiali straordinari per rifacimento della facciata per complessivi 813 migliaia di Euro. Si rammenta che il valore della porzione ad uso strumentale dell'asset sito in Roma, Via Zara - valutata dall'esperto indipendente per 1.909 migliaia di Euro - è iscritta alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.780 migliaia di Euro al netto del relativo fondo ammortamento.

Con riferimento ai suddetti lavori condominiali straordinari dell'immobile di Milano, Via Spadari i costi deliberati in capo al Gruppo ammontano a circa 686 migliaia di Euro di cui 530 di competenza dell'esercizio successivo.

La voce rivalutazioni (svalutazioni) si riferisce alle rettifiche effettuate nel periodo al valore degli immobili per adeguarli al relativo valore equo, conformemente a quanto previsto dai principi contabili di riferimento. In particolare, come si evince dalla tabella sopra riportata gli investimenti immobiliari hanno subito svalutazioni per 680 migliaia di Euro e rivalutazioni per 3.572 migliaia di Euro, con un impatto netto positivo pari a 2.892 migliaia di Euro.

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

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

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

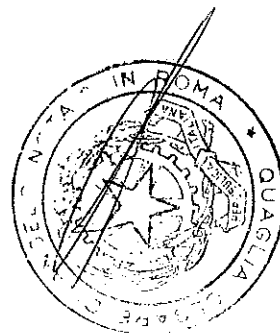
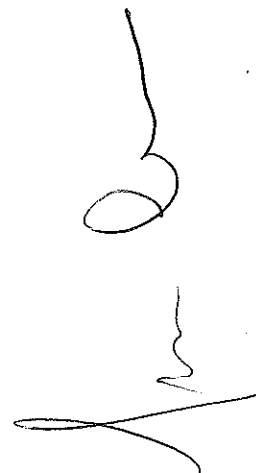
- gli input di Livello 1 sono prezzi quotati (non rettificati) in mercati attivi per attività o passività identiche a cui l'entità può accedere alla data di valutazione;
- gli input di Livello 2 sono input diversi dai prezzi quotati inclusi nel Livello 1, osservabili, direttamente o indirettamente, per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

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

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 2022:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	61.450
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	25.850
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	15.900
Roma, Via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	13.193
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	31/12/2022	4.850
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	IAS 40, fair value	31/12/2022	14.700
				135.943

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



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

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

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

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

A conferma della solidità del processo valutativo è stata effettuata, con il supporto dell'esperto indipendente, un'analisi di sensitività del valore del portafoglio immobiliare in relazione alla variazione dell'ERV e del tasso di *Gross Cap*. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili e di +/- 0.25 bps il tasso di *Gross Cap*. L'oscillazione registrata - ricompresa in un range del +/- 6% del valore del portafoglio immobiliare.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 31 dicembre 2022.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2022	Debito residuo al 31 dicembre 2022*	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milano, Via Spadari	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	61.450	22.687	38.763	37%	27/01/2026	3,1
Milan, Via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	25.850	14.481	11.369	56%	27/01/2026	3,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.900	10.861	5.039	68%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Zara**	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.100	6.577	8.523	44%	27/01/2026	3,1
Roma, Via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	4.850	906	3.469	28%	05/12/2025	2,9
		Intesa San Paolo		475			01/07/2025	2,5
Bari, V. Dioguardi	Leasing Immobiliare	Unicredit Leasing	14.700	4.810	9.890	33%	10/01/2024	1,0
			137.850	60.797	77.053	44%		

* valori nominali del debito

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

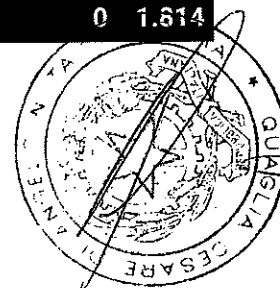
Si precisa che le scadenze dei debiti sopra esposte incorporano le estensioni delle stesse a seguito della moratoria di cui all'articolo 56 del decreto legge 17 marzo 2021, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 aprile 2021, n. 27 a seguito della proroga – ai sensi dell'articolo 1, comma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

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

	31/12/2022	31/12/2021
Fabbricato strumentale	1.780	1.838
Mobili e arredi Hotel di Verona	0	280
Altri beni	34	59
Altre immobilizzazioni materiali	1.814	2.177

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Mobili e arredi Hotel di Verona	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	1.838	59	280	2.177
Incrementi	0	0	0	0
Decrementi	0	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(25)	(280)	(363)
Saldo finale al 31/12/2022	1.780	34	0	1.814
Costo storico	1.909	80	544	2.533
Fondo ammortamento	(129)	(16)	(156)	(301)
Svalutazione mobili e arredi	0	(30)	(388)	(418)
Valore netto contabile	1.780	34	0	1.814





Il saldo della voce al 31 dicembre 2022 è pari a 1.814 migliaia di Euro. La voce include principalmente il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara 28 (sede della NEXT RE) per 1.780 migliaia di Euro. La riduzione significativa rispetto al 31 dicembre 2021 di 363 migliaia di Euro è principalmente riconducibile all'azzeramento del valore dei mobili e arredi dell'asset di Verona iscritti al 31 dicembre 2021 per 280 migliaia di Euro.

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

Nota 3. Diritti d'uso

	31/12/2022	31/12/2021
Diritti d'uso	74	8
Diritti d'uso	74	8

	Diritti d'uso
Valore netto contabile al 01/01/2022	8
Incrementi	79
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(13)
Valore netto contabile al 31/12/2022	74

La voce al 31 dicembre 2022 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di leasing relativi a tre auto aziendali stipulati nell'esercizio; il valore al 31 dicembre 2021 faceva riferimento a un contratto di lease chiuso nel corso dell'esercizio.

Nota 4. Attività immateriali

	31/12/2022	31/12/2021
Software REF - BC	61	86
Attività immateriali	61	86

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

Nota 5. Partecipazioni

	31/12/2022	31/12/2021
Fidelio Engineering S.r.l.	10	10
Valore netto contabile al 31/12/2022	10	10

Il valore della voce Partecipazioni è pari a 10 migliaia di Euro e si riferisce totalmente alla partecipata al 100% Fidelio Engineering S.r.l. costituita nel 2021. La controllata ha avviato la propria operatività nell'ultimo trimestre 2022 svolgendo servizi di assistenza generale e consulenza tecnico specialistica sul portafoglio immobiliare e in ambito ESG per la NEXT RE SIIQ.

La controllata, al 31 dicembre 2022, ha un patrimonio netto pari a 14 migliaia di Euro comprensivo di un utile dell'esercizio pari a 5 migliaia di Euro.

Nota 6. Attività per imposte anticipate

La voce include le attività per imposte anticipate per 193 migliaia di Euro maturate nel triennio 2018- 2021 e che saranno recuperate negli esercizi successivi a fronte di risultati imponibili della gestione non esente della Società. In particolare, fatta salva la prevalenza della gestione esente imposta dal regime SIIQ, si ritiene che la gestione imponibile contribuirà all'utilizzo delle attività per imposte anticipate negli esercizi successivi.

Nota 7. Altre attività non correnti

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

	31/12/2022	31/12/2021
Capex contribution Milano, Via Spadari	489	611
Capex contribution Milano, Via Cuneo	371	464
Concessioni Covid Milano, Via Spadari	499	471
Concessioni Covid Milano, Via Cuneo	274	343
Linearizzazione canoni	803	332
Altre attività non correnti	2.436	2.221

La voce al 31 dicembre 2022 è pari a 2.436 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

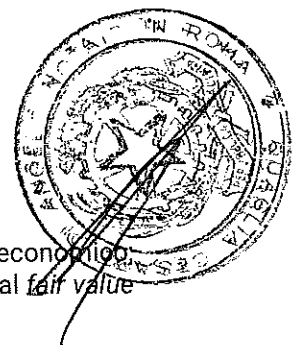
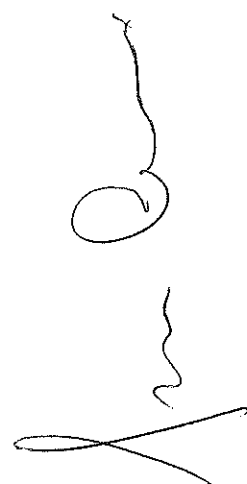
- o alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel 2018 per l'immobile di Milano, Via Spadari per 489 migliaia di Euro e nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, Via Cuneo per 371 migliaia di Euro; tali contributi erogati al cliente per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.
- o alle quote relative alle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS per 773 migliaia di Euro, con riferimento ai contratti di locazione degli asset di Milano Via Cuneo e Via Spadari, che verranno rilevate a conto economico negli esercizi oltre il successivo a riduzione dei ricavi da locazione;
- o agli effetti derivanti dalla linearizzazione dei canoni di locazione per 803 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

Nota 8. Attività finanziarie al fair value

	31/12/2022	31/12/2021
Obbligazione HTBF Comparto Euro	0	2.381
Altri investimenti finanziari	544	997
Attività finanziarie al fair value	544	3.378

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

	Obbligazioni	OICR	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2022	2.381	997	3.378
Incrementi	0	500	500
Decrementi	(2.381)	(900)	(3.281)
Riclassifiche	0	0	0
Adeguamento al <i>fair value</i>	0	(53)	(53)
Valore netto contabile al 31/12/2022	0	544	544



La voce Attività finanziarie al *fair value* si decrementa per 2.834 migliaia di Euro di cui 2.381 migliaia di Euro relativi alla dismissione del titolo HTBF, come di seguito meglio illustrato, 400 migliaia di Euro relativi al disinvestimento in quote di fondi comuni di investimento e 53 migliaia di Euro negativi relativi alla valutazione al *fair value* alla data del 31 dicembre 2022 degli altri investimenti finanziari di liquidità sulla base dei prezzi di mercato alla data di bilancio.

In data 28 giugno 2022 la Società ha sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo HTBF, sottoscritti da Next RE per una tranche pari a nominali 6.000 migliaia di Euro nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond per un corrispettivo complessivo pari a 2.850 migliaia di Euro. L'accordo in oggetto ha fatto rilevare nel conto economico della Società un provento netto pari a 469 migliaia di Euro iscritto alla voce 21. Altri ricavi e proventi.

La voce Attività finanziarie al *fair value* include altresì il valore al 31 dicembre 2022 degli investimenti delle temporanee eccedenze di liquidità in quote di fondi comuni di investimento (fondi di OICR, quote di OICR o portafogli di quote di OICR) gestiti da primari gestori patrimoniali qualificati. Le suddette attività finanziarie sono state valutate sulla base del prezzo di mercato al 31 dicembre 2022 pari a 544 migliaia di Euro.

Nota 9. Crediti e altre attività correnti

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

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso conduttori	319	655
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	68	404
Crediti tributari	309	807
Ratei e risconti attivi	265	81
Concessioni ai clienti COVID-19	224	163
Capex contribution – quota corrente	215	215
Crediti verso controllata da consolidato fiscale	1	0
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	20	25
Totale	1.103	1.696

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 68 migliaia di Euro (404 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- o crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 68 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 46 migliaia di Euro;
- o crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

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

Fondo svalutazione Crediti	
Saldo al 01/01/2022	(251)
Accantonamenti	0
Rilascio	0
Utilizzo	0
Saldo al 31/12/2022	(251)

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La Società prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

Crediti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Crediti verso Erario per IVA	290	754
Crediti verso Erario per imposte	4	38
Altri crediti tributari	15	15
Crediti tributari correnti	309	807

I crediti tributari presentano un saldo pari a 309 migliaia di Euro (807 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono composti principalmente da:

- o credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di dicembre 2022 per 290 migliaia di Euro (754 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021). Il credito al 31 dicembre 2021 è stato utilizzato in compensazione, nel corso dell'esercizio, a fronte di pagamenti dovuti per ritenute d'acconto su lavoro dipendente, autonomo e IMU;
- o crediti IRES per 4 migliaia di Euro;
- o crediti tributari verso altri per 15 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 265 migliaia di Euro (81 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo tra i quali canoni di leasing per 180 migliaia di Euro e assicurazioni per 50 migliaia di Euro.

Costi differiti per concessioni ai clienti COVID-19

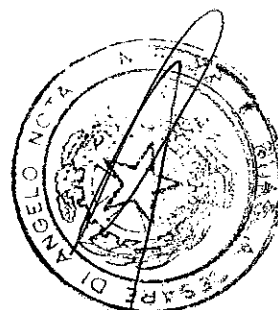
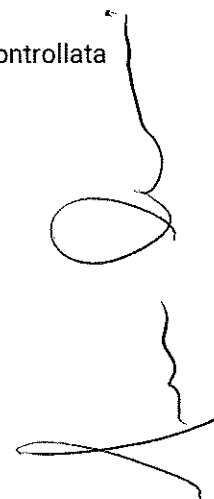
La voce fa riferimento alle riduzioni temporanee concesse al cliente OVS con riferimento ai canoni di locazione oggetto di specifici accordi siglati nel mese di luglio 2020, nel mese di marzo 2021, nel mese di agosto 2021 e nel mese di maggio 2022. Le suddette riduzioni temporanee di canoni saranno imputate nel conto economico, a riduzione dei ricavi di locazione, nell'esercizio 2023; la quota che sarà invece imputata negli esercizi successivi è iscritta alla voce Crediti e altre attività non correnti.

Capex contribution - quota corrente

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

Crediti verso controllata da consolidato fiscale

La voce ammonta a 1 migliaio di Euro e fa riferimento alla posizione di credito nei confronti della controllata Fidelio Engineering S.r.l. con la quale è stato attivato il consolidato fiscale per il triennio 2023-2025.

**Nota 10. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

	31/12/2022	31/12/2021
Depositi bancari	15.015	3.837
Time deposit	0	3.000
Conti correnti vincolati	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	15.015	6.837

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 15.015 migliaia di Euro (6.837 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e sono rappresentate da depositi bancari. La variazione significativa è riconducibile principalmente all'incasso del corrispettivo riveniente dalla vendita dell'asset a destinazione d'uso alberghiera sito in Verona per 7.400 migliaia di Euro e del corrispettivo riveniente dall'accordo transattivo avente ad oggetto, inter alia, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Fondo HTBF- € nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi ai suddetti titoli obbligazionari.

I *time deposit* in essere al 31 dicembre 2021 pari a 3.000 migliaia di Euro sono stati estinti nel corso dell'esercizio.

PATRIMONIO NETTO
Nota 11. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 ed è costituito da n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate, prive di valore nominale, e da n.11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Società e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, e non ammesse alla negoziazione su EURONEXT Milan. La Società detiene 38.205 azioni proprie.

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

La voce Altre componenti di conto economico complessivo è positiva ed ammonta a 42 migliaia di Euro e recepisce gli effetti della valutazione attuariale del trattamento di fine rapporto dei dipendenti della Società ai sensi dello IAS 19.

La voce Riserva per pagamenti basati su azioni, al 31 dicembre 2022, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

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

Descrizione	31/12/2022	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Dividendi	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	63.265					
Riserve di capitale:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	22.931	C	22.931			(13.013)
Riserve di utili:						
Riserva legale	7.144	B				
Riserva da <i>fair value</i>	8.545					
Riserva copertura perdite		B				
Altre riserve:						
Costi per aumento di capitale	(3.429)					
Riserva negativa per acquisto azioni proprie	(149)					
Altre componenti di conto economico complessivo	42					
Utili (Perdite) a nuovo	(12.785)					
Utile(perdita) del periodo	346					
Totale	85.911					(13.013)
Quota non distribuibile			5.509			
Residua quota distribuibile			17.422			

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



PASSIVO
Nota 12. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2022. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Benefici per i dipendenti	66	189
Totale Benefici per i dipendenti	66	189

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	31/12/2021	31/12/2021
Saldo iniziale al 01/01/2022	189	249
Utili/Perdite attuariali	(66)	7
Utilizzo	(125)	(159)
Accantonamenti	65	93
Oneri finanziari IAS 19	3	(1)
Saldo finale al 31/12/2022	66	189

Il saldo finale, pari a 66 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (189 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021), riflette il valore attuale dell'impegno della Società nei confronti dei dipendenti per trattamento di fine rapporto, calcolato sulla base delle vigenti previsioni legislative e dei contratti collettivi di lavoro e delle sottostanti dinamiche attuariali.

L'utilizzo nell'esercizio fa riferimento alla liquidazione del trattamento di fine rapporto ai dipendenti cessati per 5 migliaia di Euro, all'anticipo concesso a taluni dipendenti a seguito di specifica richiesta per 91 migliaia di Euro e al trasferimento a fondi di previdenza per 29 migliaia di Euro.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 65 migliaia di Euro (93 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) tra i costi del personale, per 3 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) a *interest cost* classificato tra gli oneri finanziari e per 7 migliaia di Euro (1 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2021) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19.

Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE		PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE		31/12/2022
Probabilità di decesso		Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione		3,77%
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		3,23%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%		3%	Tasso annuo di incremento salariale		3%
Probabilità di dimissioni		5%			

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

In particolare, occorre notare come:

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

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

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

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

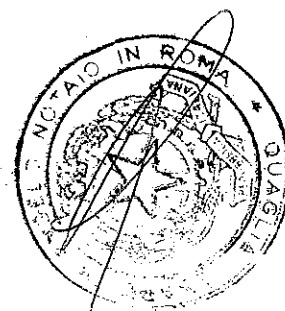
Nota 13. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, pari a 74 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 (0 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) riflette la valorizzazione di passività probabili correlate ad alcune posizioni in corso di definizione alla data di bilancio per cui è stato possibile effettuare una stima attendibile della corrispondente obbligazione attesa ancorché non sia sempre possibile prevedere il *timing* degli eventuali esborsi monetari ad esse correlati. La posizione più significativa, pari a 55 migliaia di Euro, fa riferimento alla definizione transattiva in merito a pretese avanzate per compensi professionali maturati nell'ambito di incarichi di custode giudiziario e Consulente Tecnico d'Ufficio in relazione a procedimenti chiusi in corso d'anno.

Nota 14. Debiti verso banche e altri finanziatori

	31/12/2022	31/12/2021
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	62.525	61.890
Debiti verso altri finanziatori	4.138	4.810
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.663	66.700
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	822	810
Debiti verso altri finanziatori	747	362
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.569	1.172
Totale	68.232	67.872

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



Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 31/12/2022 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2022 Valori di Bilancio al Costo Ammortizzato	Di cui entro l'esercizio successivo	Di cui oltre l'esercizio successivo	Garanzie	Ulteriori garanzie e Clausole
CPI PG	54.606	54.606	56.973	0	56.974		
CPI PG	3.366	3.366	3.487	0	3.487		
Banca Centro Lazio	2.000	1.529	1.491	368	1.122		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	906	915	295	620	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	475	481	159	322	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	65.972	60.882	63.347	822	62.525		

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

La voce Debiti verso altri finanziatori fa principalmente riferimento per complessivi 4.885 migliaia di Euro (747 migliaia di Euro la quota corrente) al debito verso Unicredit Leasing per il contratto di leasing relativo all'immobile sito in Bari, viale Saverio Dioguardi (4.810 migliaia di Euro di cui 731 migliaia di Euro entro l'esercizio successivo) e ai contratti di lease per autovetture aziendali.

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

	31/12/2021	Flusso monetario	Flussi non monetari		31/12/2022
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	66.700	0	0	(37)	66.663
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	1.172	(1.201)	0	1.598	1.569
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	67.872	(1.201)	0	1.561	68.232
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(6.837)	(8.178)	0	0	(15.015)
Totale indebitamento finanziario	61.035	(9.379)	0	1.561	53.217

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

Passività	Valore contabile	entro 1 anno	1-2 anni	2-5 anni	oltre 5 anni
Debiti verso banche e altri finanziatori	68.232	1.569	4.949	61.714	-

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

Nota 15. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Non Correnti		
Debiti tributari	27	165
Totale Debiti commerciali e altri debiti non correnti	27	165
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	805	886
Debiti verso parti correlate	819	336
Altri debiti	869	229
Debiti tributari	162	218
Debiti verso istituti di previdenza	223	116
Ratei e risconti passivi	0	57
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	2.878	1.842

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 805 migliaia di Euro (886 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021).

Debiti verso parti correlate

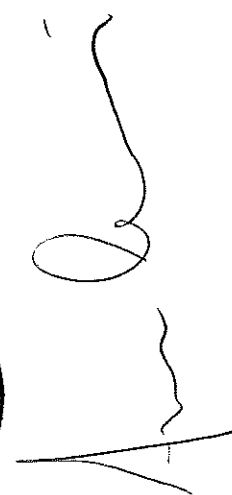
La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 592 migliaia di Euro oltre a 227 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci. La voce comprende anche l'accantonamento per premi MBO relativi a un amministratore per 118 migliaia di Euro.

Altri Debiti

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso il personale	696	118
Altri debiti	167	105
Debiti verso Organismo di Vigilanza	6	6
Totale Altri Debiti	869	229

Gli Altri debiti ammontano a 869 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, a fronte di un saldo di 229 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, e sono composti prevalentemente da:

- o debiti verso il personale per 696 migliaia di Euro relativi a premi MBO, note spese, ai ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate al 31 dicembre 2022;
- o altri debiti per 165 migliaia di Euro (105 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021);
- o il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 6 migliaia di Euro.

Debiti tributari

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti tributari non correnti	27	165
Debiti tributari correnti	162	218
Totale Debiti tributari	189	383

I debiti tributari non correnti presentano un saldo pari a 27 migliaia di Euro (165 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) La voce fa riferimento a imposte relative ad esercizi precedenti e importi esigibili oltre i dodici mesi in ragione della rateizzazione in corso con l'Agenzia delle Entrate.

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 162 migliaia di Euro (218 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente a:

- o ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di gennaio 2023 per 142 migliaia di Euro;
- o la quota corrente dei debiti per rateizzazioni di avvisi bonari della incorporata Cortese Immobiliare S.r.l. per 15 migliaia di Euro.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2022	31/12/2021
Debiti verso INPS	221	113
Debiti verso INAIL	2	2
Enti previdenziali vari	0	1
Totale debiti verso istituti di previdenza	223	116

I debiti verso istituti di previdenza ammontano ad 223 migliaia di Euro (116 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2022 pagati nel mese di gennaio 2023 e all'accantonamento per contributi in relazione alla remunerazione incentivante di breve periodo per 157 migliaia di Euro.

Rischi

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

Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Società ha in essere con Intesa Sanpaolo è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, Via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 31 dicembre 2022 è pari a 1.397 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.850 migliaia di Euro.

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

Accantonamenti, impegni, passività e attività potenziali

La società ha rilevato nel bilancio al 31 dicembre 2022 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 74 migliaia di Euro come indicato alla nota 13. Fondi rischi.

La Società prosegue la gestione della causa intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2021 che aveva deliberato l'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 Società ritengono il rischio di soccombenza in relazione all'accoglimento della domanda risarcitoria solo meramente possibile.



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

CONTO ECONOMICO**Nota 16. Ricavi da locazione**

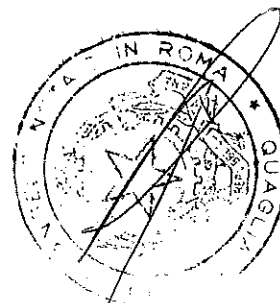
	31/12/2022	31/12/2021
Locazioni immobiliari	5.688	5.682
Riaddebiti a conduttori	133	117
Rilascio fondo svalutazione crediti	0	185
Ricavi da locazione	5.821	5.984

La voce, pari a 5.821 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori.

La voce ricavi da locazione subisce un decremento netto per 162 migliaia di Euro principalmente a fronte di minori ricavi relativi all'immobile di Verona per 278 migliaia di Euro e maggiori ricavi relativi alle nuove porzioni acquisite nel primo semestre 2021 dell'immobile di Milano, Via Spadari e alle rivalutazioni ISTAT per complessivi 115 migliaia di Euro.

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

Immobile	31/12/2022	31/12/2021
Milano, Via Spadari	1.720	1.683
Milano, Via Cuneo	1.063	1.031
Milano, C.so San Gottardo	754	738
Roma, Via Zara	727	697
Bari, Via Dioguardi	963	963
Verona, Via Unità d'Italia	8	286
Roma, Via Cortese	586	586
Totale	5.821	5.984



1

Nota 17. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2022 è pari a 1.526 migliaia di Euro significativamente inferiore al saldo al 31 dicembre 2021 pari a 2.656 migliaia di Euro che includeva i costi derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore dell'asset sito in Verona per 1.156 migliaia di Euro.

Nella seguente tabella sono rappresentati i costi per tipologia e confrontati con il 31 dicembre 2021.

	31/12/2022	31/12/2021
IMU	810	836
Manutenzioni e spese di gestione locali	274	232
Consulenze tecniche	87	89
Consulenze immobiliari	83	83
Imposte di registrazione contratti	67	44
Vigilanza e portierato	52	62
Utenze	41	35
Costi di property, building e facility management	35	46
Assicurazioni	26	25
Altre imposte e tasse	25	12
Consulenze legali, notarili e spese professionali	19	29
Altri oneri	7	5
Rilevazione perdite su crediti per concessioni COVID-19	0	2
Oneri da accordo quadro con SHG Hotel Verona	0	1.156
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	1.526	2.656

I costi per IMU e imposte di registro, sono relativi alle imposte applicate sul portafoglio immobiliare. I costi di *property, building e facility management* sono relativi alle attività di gestione immobiliare ordinaria e amministrativa degli immobili in portafoglio. I costi per manutenzione riguardano gli oneri sostenuti per la gestione ordinaria e straordinaria degli immobili mentre la voce utenze comprende le spese per la fornitura di telefonia, energia elettrica, di acqua e gas degli immobili. Le assicurazioni si riferiscono alle polizze *all risk* stipulate con riferimento agli immobili in portafoglio.

Il totale dei costi operativi diretti connessi all'investimento immobiliare sito in Verona, Via Unità d'Italia, sfitto a partire dal mese di maggio 2021 è pari a 228 migliaia di Euro). Si segnala altresì che alla voce Oneri sostenuti per cessione immobili sono rilevati ulteriori costi, per complessivi 744 migliaia di Euro, connessi sia alla vendita dell'asset sia spese sostenute nel periodo aprile-dicembre 2022 poi riaddebitati alla controparte.

Nota 18. Totale proventi/(oneri) da cessione immobili

La voce include le componenti positive e negative di reddito attribuibili all'operazione di cessione dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona.

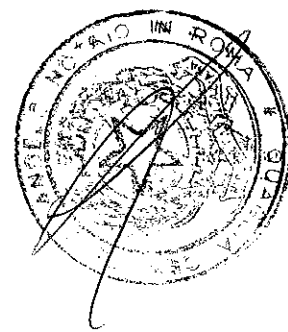
La voce Ricavi da cessione immobili include la plusvalenza, al lordo dei costi di vendita e del valore dei mobili e arredi, pari a 1.300 migliaia di Euro e i proventi da riaddebito degli *interim operating cost* sostenuti nel corso dell'operazione dalla Società pari a 120 migliaia di Euro.

Tra gli oneri da cessione immobili figurano i costi direttamente afferenti alla vendita pari a 364 migliaia di Euro riferibili a costi di agenzia e costi per assistenza e consulenza legale, i costi sostenuti per il mantenimento dell'asset nel corso dell'*interim period* pari a 193 migliaia di Euro e i costi per l'azzeramento del valore dei mobili e arredi pari a 187 migliaia di Euro.

La plusvalenza netta realizzata sulla vendita dell'asset, tenuto conto i) del prezzo di vendita pari a 7.400 migliaia di Euro, ii) del valore di iscrizione dell'asset al 31 dicembre 2021 pari a 6.100 migliaia di Euro e iii) dei costi direttamente attribuibili all'operazione pari a 364 migliaia di Euro e iv) dell'azzeramento del valore dei mobili e degli arredi pari a 187 migliaia di Euro è pari a 749 migliaia di Euro.

Nota 19. Costi di funzionamento

	31/12/2022	31/12/2021
Salari e stipendi	908	1.116
Oneri sociali	478	483
Trattamento di fine rapporto	81	94
Altri costi del personale	592	62
Sub totale a) Costi del personale	2.059	1.755
Consulenze legali e notarili	639	735
Emolumenti Amministratori	736	409
Asset advisory fee	704	252
Costi di comunicazione e marketing	163	229
Altre consulenze	130	53
Canoni e consulenze IT	105	124
Compensi revisori professionisti	98	91
Emolumenti Collegio Sindacale	83	90
Consulenze amministrative	66	165
Compensi Organismo di Vigilanza	67	32
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	63	75
Spese viaggio, trasporto e auto	53	46
Assicurazioni	51	32
Servizi HR	40	36
Consulenze finanziarie	39	51
Compensi internal auditor	33	34
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	19	32
Utenze	15	10
Vigilanza	14	15
Commissioni e spese bancarie	10	81
Diversi	12	49
Consulenze tecniche	1	5
Sponsorizzazioni	0	17
Sub totale b) Costi generali	3.141	2.663
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	200	383
Totale Costi di funzionamento	5.400	4.801



La voce Totale costi di funzionamento include Costi del personale, Costi generali e Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni.

I Costi del personale sono pari a 2.059 migliaia al 31 dicembre 2022 e si incrementano, rispetto al 31 dicembre 2021, per l'accantonamento, pari a 748 migliaia di Euro, della componente di remunerazione variabile. Per maggiori informazioni si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 3.134 migliaia di Euro al 31 dicembre 2022 e si incrementa rispetto al 31 dicembre 2021 per 480 migliaia di Euro netti principalmente in relazione a i) costi per asset advisory fee maturata verso Dea Capital Real Estate SGR per 704 migliaia di Euro (nel conto economico 2021 la fee era contabilizzata con riferimento all'ultimo quadrimestre), ii) maggiori oneri per consulenze per l'aggiornamento e la predisposizione dei sistemi e delle procedure aziendali per 84 migliaia di Euro iii) maggiori costi per compensi ad amministratori per complessivi 327 migliaia di Euro a seguito dell'incremento del numero di membri del CdA, alla ridefinizione dei comitati endoconsiliari, ai compensi del Chief Financial Officer

e all'accantonamento per remunerazione incentivante iv) minori oneri per consulenze legali, consulenze contabili- amministrative e di comunicazione per 262 migliaia di Euro, v) minori costi per collaborazioni tecniche e IT per 44 migliaia di Euro e vi) minori commissioni bancarie per 71 migliaia di Euro.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (25 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (13 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 69 migliaia di Euro di cui 57 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, Via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%. La voce include anche l'ammortamento del valore dei mobili e arredi dell'immobile di Verona per 99 migliaia di Euro.

Nota 20. Altri ricavi e proventi

La tabella di seguito riepiloga la situazione degli altri ricavi e proventi al 31 dicembre 2022.

	31/12/2022	31/12/2021
Proventi extra caratteristici da att. Finanziarie	469	0
Altri ricavi e proventi	32	105
Totale Altri ricavi e proventi	501	105

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

Nota 21. Altri costi ed oneri

	31/12/2022	31/12/2021
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	75	115
Accantonamento a fondi rischi	74	0
Contributi associativi	47	42
Altri oneri	52	45
Rilascio costi per mancate operazioni aumento capitale	0	499
Totale Altri costi ed oneri	248	701

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

Il conto economico 2021 includeva il rilascio di costi non ricorrenti per mancate operazioni di aumento di capitale per 499 migliaia di Euro.

Nota 22. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	31/12/2022	31/12/2021
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(680)	(1.300)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	3.572	6055
Totale	2.892	4.755

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

Nota 23. Adeguamento al *fair value* delle attività finanziarie

	31/12/2022	31/12/2021
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808
Adeguamento al <i>fair value</i> delle attività finanziarie	53	808

La voce Adeguamento al *fair value* di strumenti finanziari pari a 53 migliaia di Euro afferisce principalmente all'adeguamento al *fair value* degli investimenti finanziari di liquidità valutati sulla base dei prezzi di mercato al 31 dicembre 2022.

Nota 24. Proventi/(Oneri) finanziari

	31/12/2022	31/12/2021
Interessi attivi su conti correnti bancari	5	17
Proventi finanziari	5	17
Interessi su finanziamenti CPI PG	(1.432)	(1.057)
Interessi su finanziamenti bancari	(119)	(299)
Interessi su <i>lease</i>	(99)	(98)
Oneri su contratti derivati per copertura cambi	0	(10)
Interessi passivi su altri debiti	(7)	(7)
Oneri finanziari	(1.657)	(1.471)

La voce Oneri finanziari è pari a 1.657 migliaia di Euro (1.471 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021) ed è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG, società che esercita attività di direzione e coordinamento, per 1.432 migliaia di Euro e da interessi su finanziamenti bancari e leasing per 218 migliaia di Euro.

Nota 25. Imposte

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 31 dicembre 2022 il risultato imponibile della gestione non esente risulta in utile per 72 migliaia di Euro; su tale risultato sono rilevate imposte per 14 migliaia di Euro a fronte di un decremento di attività per imposte anticipate già stanziate sulle perdite fiscali utilizzate.

Sempre con riferimento alla voce Crediti per imposte anticipate la direzione della Società ha effettuato un'analisi circa la recuperabilità delle stesse alla luce del Piano industriale 2023-2026 approvato in data 6 febbraio 2023 e sono state svalutate per un importo pari a 650 migliaia di Euro.

Nota 26. Rendiconto finanziario

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel 2022 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa negativo pari a 1.199 migliaia di Euro (nel 2021 negativo per 2.039 migliaia di Euro).

Nell'esercizio le operazioni di disinvestimento di asset e attività finanziarie al *fair value* hanno generato un flusso di cassa pari a 9.226 migliaia di Euro mentre il ripagamento di debiti finanziari ha assorbito cassa per 1.201 migliaia di Euro.



**Eventi successivi alla chiusura del bilancio**

In data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- 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 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzare e snellire la struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

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

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

Piani di incentivazione

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

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

In data 27 aprile 2022 il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE ha approvato il Regolamento Attuativo (di seguito anche il "Regolamento") del 1° ciclo 2022 – 2024 del Piano di Stock Grant (di seguito anche il "Piano") che prevede l'assegnazione gratuita ai beneficiari di massime n. 206.176 Azioni ordinarie proprie al raggiungimento di obiettivi prestabiliti o al verificarsi di determinate condizioni.

In particolare, il Piano prevede l'assegnazione gratuita delle azioni ai beneficiari, individuati nei Consiglieri esecutivi con deleghe gestorie e nei Dirigenti della Società, subordinandola al mantenimento del Rapporto Rilevante (di amministrazione, dipendenza, collaborazione/consulenza) da parte di ciascun beneficiario fino alla data finale del periodo di *vesting* stabilita al 31 dicembre 2024 e al raggiungimento nel periodo 2022 –

2024 di uno o più determinati Obiettivi di Performance condizionati al conseguimento dell'Obiettivo Cannello che costituisce la condizione di accesso al I Ciclo del Piano.

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

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

Il *fair value* totale dei diritti a maturazione, relativi al I° Ciclo 2022 – 2024, è stato determinato mediante l'applicazione del modello degli alberi binomiali per la valutazione delle opzioni americane Cox-Ross-Rubinstein (CRR), tenendo anche in considerazione la clausola di *Good Leaver* prevista nel Regolamento. Il *fair value* è stato stimato pari a zero in quanto, alla data del 31 dicembre 2022, non si ritiene realizzato il presupposto che consente il conseguimento dell'Obiettivo Cannello che costituisce la condizione di accesso al I Ciclo del Piano.

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

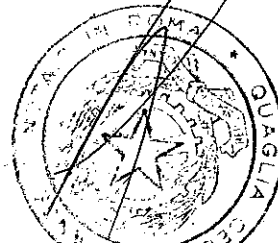
Il Consiglio di Amministrazione del 27 aprile 2022 ha altresì approvato la proposta di MBO per gli esercizi 2022 e 2023, legando la maturazione dell'MBO 2022 al raggiungimento di performance aziendali (generalmente e individuali) declinati per ciascun beneficiario.

Alla data del 31 dicembre 2022 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile, pari a complessivi 866 migliaia di Euro di cui 748 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi del personale e 118 migliaia di Euro rilevati alla voce Costi generali. Nel corso della riunione tenutasi in data 6 febbraio 2023, il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni - preso atto anche dell'informativa ricevuta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato in merito alla consuntivazione degli MBO 2022 assegnati agli altri dipendenti diversi da AD e Direttore Generale, CFO, CIO e Dirigente Preposto, parti correlate della Società - ha proceduto alla verifica relativa alla consuntivazione degli MBO 2022 in vista dell'approvazione delle Informazioni finanziarie preliminari per l'esercizio 2022, in modo da consentire di includere nel *reporting package* da inviare all'azionista di controllo i dati previsionali del costo degli MBO 2022.

In data 21 marzo 2023, contestualmente all'approvazione della presente Relazione Finanziaria Annuale al 31 dicembre, il Consiglio di Amministrazione ha convalidato i dati di costi degli MBO 2022 già individuati nel *reporting package* dell'esercizio 2022 e le singole proposte sul riconoscimento degli MBO 2022 formulate (i) dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e (ii) dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, nella sua qualità di Datore di Lavoro, di concerto con l'Amministratore Delegato, con riferimento a ciascun beneficiario dell'MBO 2022.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 2021

In relazione agli impatti derivanti dalla pandemia da COVID-19 sui conti della Società la stessa continua a rilevare gli effetti delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori su base lineare lungo la durata dei contratti. Nell'esercizio sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 204 migliaia di Euro per concessioni cd COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 997 migliaia di Euro a riduzione dei ricavi da locazione.



Considerazioni in merito al conflitto tra Russia e Ucraina

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

In considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, innescando una crescente inflazione a livello globale e un aumento generalizzato dei tassi di interesse e del costo del denaro, il Consiglio di Amministrazione della Società, in data 19 dicembre 2022, ha preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal *Framework Agreement*, come successivamente modificato da ultimo con il *Deed of Reinstatement*". In data 31 dicembre 2022 il *Framework Agreement* ha perso efficacia per decorso naturale del termine.

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



Attività di Direzione e Coordinamento

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

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

UQA/VVEP/202203/2023354701_002 Page: 1/5
 RCSL Nr. : B102254 Matricule : 2004 2214 745
 eCDF entry date:

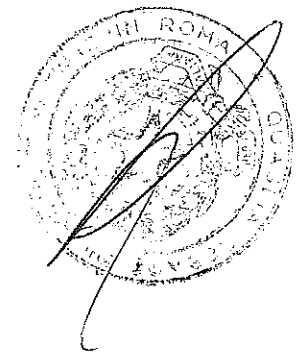
BALANCE SHEET

Financial year from 01/01/2021 to 31/12/2021 in EUR

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

ASSETS

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid			
I. Subscribed capital not called			
II. Subscribed capital called but unpaid			
B. Formation expenses			
C. Fixed assets		9.472.645.456,00	7.846.621.802,00
I. Intangible assets			
1. Costs of development			
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were			
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.			
b) created by the undertaking itself			
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration			
4. Payments on account and intangible assets under development			
II. Tangible assets			
1. Land and buildings			
2. Plant and machinery			





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

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	111		
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	114		
III. Financial assets			
1. Shares in affiliated undertakings	115 Note 3	9.472.645.456,00	7.846.621.802,00
2. Loans to affiliated undertakings	116 Note 3.1	3.515.923.009,00	2.477.264.836,00
3. Participating interests	118		
4. Loans to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	119		
5. Investments held as fixed assets	120 Note 3.3	511.337.839,00	27.656.998,00
6. Other loans	122	70.000,00	70.000,00
D. Current assets	123 Note 4	553.187.474,00	598.175.155,00
I. Stocks			
1. raw materials and consumables	124		
2. Work in progress	125		
3. Finished goods and goods for resale	126		
4. Payments on account	127		
II. Debtors	128	527.051.732,00	494.894.138,00
1. Trade debtors	129		
a) becoming due and payable within one year	130		
b) becoming due and payable after more than one year	131		
2. Amounts owed by affiliated undertakings	132	526.117.119,00	467.881.763,80
a) becoming due and payable within one year	133 Note 4.1	452.742.306,00	187.409.979,80
b) becoming due and payable after more than one year	134 Note 4.2	73.374.813,00	280.471.784,00
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	135		
a) becoming due and payable within one year	136		
b) becoming due and payable after more than one year	137		
4. Other debtors	138	934.613,00	27.012.375,00
a) becoming due and payable within one year	139 Note 4.3	934.613,00	27.012.375,00
b) becoming due and payable after more than one year	140		



UD4VVEP20220120723354701_002

Page 3/5

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

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1704	170	170
1. Shares in affiliated undertakings	1704	170	170
2. Own shares	1704	170	170
3. Other investments	1704	170	170
IV. Cash at bank and in hand	1707	26.135.742,00	103.281.017,00
E. Prepayments	1708 Note 5	106.584.165,00	88.068.797,00
TOTAL (ASSETS)	1701	10.132.417.095,00	8.532.865.754,00





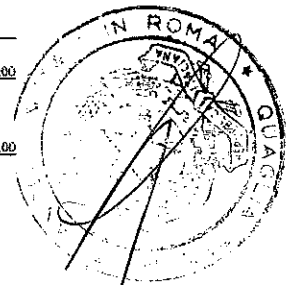
CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	Note 6	1.778.799.152,00	1.594.223.292,00
II. Share premium account		890.291.530,00	865.171.633,00
III. Revaluation reserve		777.525.423,00	647.906.757,00
IV. Reserves			
1. Legal reserve		57.948.706,00	57.141.991,00
2. Reserve for own shares			
3. Reserves provided for by the articles of association			
4. Other reserves, including the fair value reserve			
a) other available reserves			
b) other non-available reserves			
V. Profit or loss brought forward		23.196.196,00	7.868.614,00
VI. Profit or loss for the financial year		29.837.297,00	16.134.297,00
VII. Interim dividends			
VIII. Capital investment subsidies			
B. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations			177.167,00
2. Provisions for taxation			
3. Other provisions			177.167,00
C. Creditors			
1. Debenture loans		8.352.608.496,00	6.936.570.171,00
a) Convertible loans			
i) becoming due and payable within one year		5.396.507.514,00	4.750.242.262,00
ii) becoming due and payable after more than one year			
b) Non convertible loans	Note 7	5.396.507.514,00	4.750.242.262,00
i) becoming due and payable within one year		78.620.809,00	123.057.360,00
ii) becoming due and payable after more than one year		5.317.886.705,00	4.627.184.922,00
2. Amounts owed to credit institutions	Note 8	10.393.968,00	62.192.885,00
a) becoming due and payable within one year		393.968,00	692.885,00
b) becoming due and payable after more than one year		10.000.000,00	61.500.000,00



RCSL Nr.: 8102254	Matricole: 2004 2214 745
-------------------	--------------------------

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Payments received on account of orders in so far as they are not shown separately as deductions from stocks			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
4. Trade creditors	Note 9	12.538.231,00	1.543.661,00
a) becoming due and payable within one year		12.538.231,00	1.543.661,00
b) becoming due and payable after more than one year			
5. Bills of exchange payable			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
6. Amounts owed to affiliated undertakings	Note 10	2.931.127.350,00	2.103.990.760,00
a) becoming due and payable within one year	Note 10.1	110.258.175,00	70.723.065,00
b) becoming due and payable after more than one year	Note 10.2	2.820.869.175,00	2.033.267.695,00
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests			
a) becoming due and payable within one year			
b) becoming due and payable after more than one year			
8. Other creditors		2.041.433,00	1.603.583,00
a) Tax authorities		15.071,00	
b) Social security authorities		30.836,00	2.652,00
c) Other creditors	Note 11	1.995.526,00	1.597.931,00
i) becoming due and payable within one year	Note 11.1	1.995.526,00	1.597.931,00
ii) becoming due and payable after more than one year			
D. Deferred income	Note 12	1.099.447,00	1.895.124,00
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)		10.132.417.095,00	8.532.865.754,00



Handwritten signature



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

UQAvvEP26236L20723554791_008 Page: 1/2	
RCSL Nr.: B102254	Matricule : 2004 2214 745
eCDF entry date:	

PROFIT AND LOSS ACCOUNT

Financial year from 01/01/2021 to 31/12/2021, in EUR

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

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1.00		
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1.01		
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1.02		
4. Other operating income	1.03 Note 13	578.108,00	1.270.895,00
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1.04	-5.105.246,00	-2.927.913,00
a) Raw materials and consumables	1.04.1		-565,00
b) Other external expenses	1.04.2 Note 14	-5.105.246,00	-2.927.348,00
6. Staff costs	1.05 Note 15	-344.739,00	-178.830,00
a) Wages and salaries	1.05.1	-305.303,00	-161.428,00
b) Social security costs	1.05.2	-39.436,00	-17.402,00
(i) relating to pensions	1.05.2.1		
(ii) other social security costs	1.05.2.2	-39.436,00	-17.402,00
c) Other staff costs	1.05.3		
7. Value adjustments	1.06 Note 16	-1.035.922,00	574.887,00
a) In respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1.06.1		
b) In respect of current assets	1.06.2	-1.035.922,00	574.887,00
8. Other operating expenses	1.07 Note 17	-4.794.170,00	-935.533,00



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

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	Note 18	118.690.912,00	90.171.879,00
a) derived from affiliated undertakings		118.690.912,00	90.171.879,00
b) other income from participating interests			
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	Note 19	171.450.470,00	149.533.052,00
a) derived from affiliated undertakings		169.154.920,00	147.538.052,00
b) other income not included under a)		3.295.550,00	1.995.000,00
11. Other interest receivable and similar income	Note 20	53.009.425,00	73.910.045,00
a) derived from affiliated undertakings	Note 20.1	15.300.516,00	17.203.542,00
b) other interest and similar income	Note 20.2	37.708.909,00	56.706.503,00
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method			
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets	Note 21	3.132.160,00	-25.917.203,00
14. Interest payable and similar expenses	Note 22	-305.676.956,00	-269.362.167,00
a) concerning affiliated undertakings	Note 22.1	-60.346.027,00	-63.353.769,00
b) other interest and similar expenses	Note 22.2	-245.330.929,00	-206.008.398,00
15. Tax on profit or loss		-61.930,00	
16. Profit or loss after taxation		29.842.112,00	16.139.112,00
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	Note 23	-4.815,00	-4.815,00
18. Profit or loss for the financial year		29.837.297,00	16.134.297,00

A large, stylized handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "ROMA" at the top and "SIIQ S.p.A." in the center, surrounded by a decorative border.



Attestazione del Bilancio d'Esercizio

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

1. I sottoscritti Stefano Cervone, in qualità di Consigliere Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
 - o l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - o l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2022.
2. Si attesta, inoltre, che:
 - 2.1 il bilancio d'esercizio:
 - a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;
 - b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili,
 - c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.
 - 2.2 La Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'Emittente, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la Società è esposta.

Roma, 21 marzo 2023

Il Consigliere Delegato

Dott. Stefano Cervone

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi

Allegati

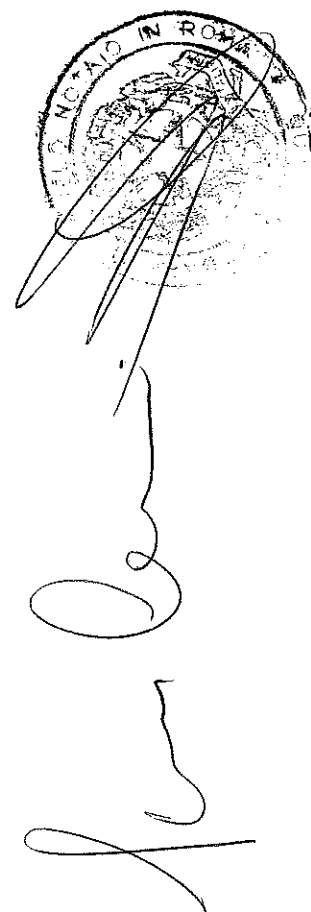
Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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

(Valori in Euro)

Parte correlata	Partecipazioni	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Oneri finanziari
Fidelio Engineering S.r.l.	10.000	-	-	29.856	-
CPI Property Group S.A.	-	60.460.161	-	-	1.431.888
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A	-	-	592.552	704.026	-
Amministratori	-	-	167.696	688.808	-
Sindaci	-	-	58.810	83.200	-
Totale	10.000	60.460.161	819.058	1.505.890	1.431.888

Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, con bonus inclusi, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono pari a circa 1.188 migliaia di Euro per l'Esercizio 2022.



Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2022 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e consolidato	EY S.p.A.	85.116
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.500
Totale		90.616

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

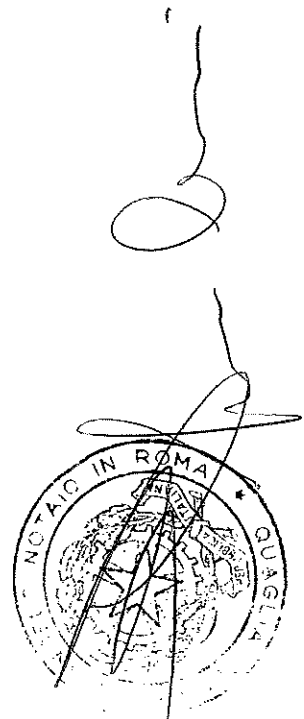
Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022

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



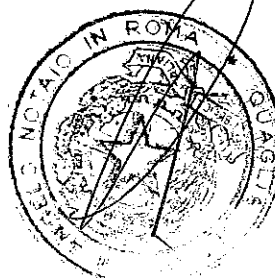
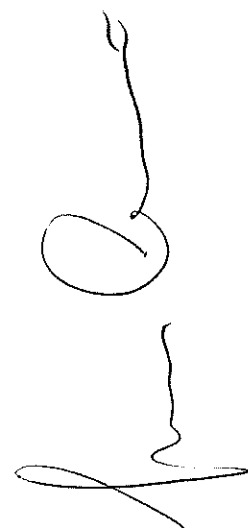


 Building a better
working world

Aspetti chiave	Risposte di revisione
<p>Valutazione degli investimenti immobiliari</p> <p>Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2022 ammontano ad euro 135.943 migliaia e sono esposti in bilancio secondo il criterio del valore equo (fair value) previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il valore equo è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.</p> <p>La stima del valore equo comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari, anche tenuto conto degli effetti della pandemia Covid-19 e del conflitto Russia-Ucraina in corso, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori.</p> <p>Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del fair value del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.</p> <p>I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.</p>	<p>Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra l'altro:</p> <ul style="list-style-type: none"> • analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; • l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; • la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; • l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi; • l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente. <p>Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliare.</p> <p>Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.</p>

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

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



Building a better
working world

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

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

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

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

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

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

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

Building a better
working world

ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;

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

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

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

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

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

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

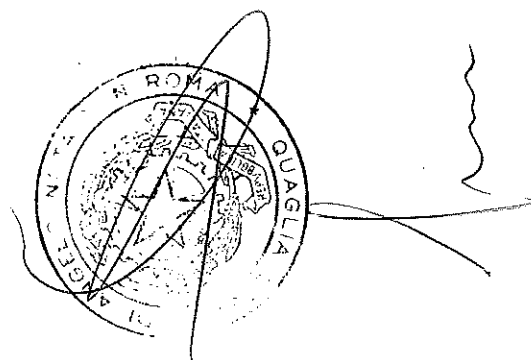
Dichiariamo che non sono stati prestati servizi diversi dalla revisione contabile vietati ai sensi dell'art. 5, par. 1, del Regolamento (UE) n. 537/2014 e che siamo rimasti indipendenti rispetto alla Società nell'esecuzione della revisione legale.

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

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





Building a better
working world

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

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 è stato predisposto nel formato XHTML, in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4 del D.Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari sopra richiamate sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 19 aprile 2023

EY S.p.A.



Filippo Maria Alessandri
(Revisore Legale)

Relazione del Collegio Sindacale

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

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (in seguito anche "TUUF") e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale.

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

Nomina e attività del Collegio Sindacale

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

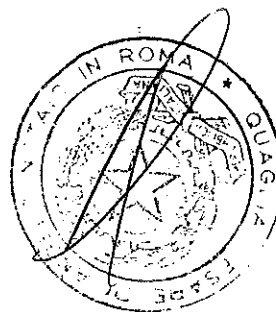
Con riferimento a quanto previsto dal criterio applicativo 8.C.1. del Codice di Autodisciplina delle società quotate approvato dal Comitato per la Corporate Governance (il "Codice di Autodisciplina") in merito ai requisiti di indipendenza per i membri del Collegio Sindacale, nessuno intrattiene, né ha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

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

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

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

1



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

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

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

Regime speciale delle Società di Investimento Immobiliare quotate (SIQ)

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

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

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 gli Amministratori danno atto che NEXT Re al 31 dicembre 2022 ha soddisfatto i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti anche tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo").

Come riferito nel paragrafo "Eventi di rilievo dell'esercizio" della Relazione sulla Gestione, in data 15 marzo 2022, il Consiglio di Amministrazione, preso atto del perdurare della pandemia da Covid-19 e dei relativi



imputi sul mercato in cui opera la Società, nonché della situazione di instabilità geopolitica, macroeconomica e dei mercati finanziari derivante dal sopravvenuto conflitto tra Russia e Ucraina, ha informato il mercato di non ritenere sussistenti le condizioni per la realizzazione, nei termini temporali comunicati al mercato in data 5 agosto 2021, dell'aumento di capitale per un importo fino ad Euro 1.000.000.000 (l'"Aumento di Capitale"), in esecuzione parziale della delega conferita dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura (l'"Aumento di Capitale Delegato"). Si rammenta che, in data 5 agosto 2021, era stato sottoscritto tra la Società, il socio di controllo e alcune società del gruppo DeA Capital l'accordo che stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una partnership operativa strategica nel mercato immobiliare italiano (il "Framework Agreement").

Pertanto, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le Linee Guida Strategiche per il periodo 2022-2024, prendendo atto che, anche alla luce delle conseguenze dei richiamati eventi straordinari ed imprevedibili (in primis la guerra in Ucraina), la prevista crescita dimensionale della Società andasse riparametrata nell'orizzonte 2022-2024.

In data 1 giugno 2022, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca leader nel settore alberghiero, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte.

In data 28 giugno 2022, in considerazione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta, da un lato, alle incertezze legate alla coda della crisi pandemica e, dall'altro lato, al mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario derivante dallo scoppio del conflitto in Ucraina, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della presumibile mancata realizzazione, entro le tempistiche preventivate, dei presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale. Al contempo, in pari data, il Consiglio di Amministrazione ha informato il mercato dell'esistenza di negoziazioni in corso per la posticipazione del termine, previsto entro il 30 giugno 2022, per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (le "Società del Gruppo DeA Capital") con il framework agreement sottoscritto in data 5 agosto 2021 e successivamente modificato in data 23 settembre 2021.

In pari data, la Società ha comunicato di aver sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese

3





"Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF-€", sottoscritti da NEXT RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 (il "Bond") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno.

In data 5 luglio 2022, la Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti e nel pieno rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con Parti Correlate, ha sottoscritto con il socio di controllo CPI Property Group S.A., e le Società del Gruppo DeA Capital, l'accordo che ha confermato gli impegni di cui al Framework Agreement (il "Deed of Reinstatement"), al fine di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine – precedentemente fissato al 30 giugno 2022 – per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement, tra cui, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale, nonché il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

In data 15 settembre 2022, il Consiglio di Amministrazione della Società ha adottato la policy di sostenibilità che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (Environmental, Social, Governance) nella propria strategia d'impresa. In tale contesto, la Società si è dotata di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG.

In data 30 settembre 2022, la Società ha sottoscritto un accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1 giugno 2022 con AHC International Consulting AG relativo all'immobile a destinazione d'uso alberghiero ubicato a Verona, avente ad oggetto uno slittamento della data del closing – originariamente prevista entro il 30 settembre 2022 – entro il 30 novembre 2022.

In data 30 novembre 2022, la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG, avente ad oggetto un ulteriore slittamento della data del closing, che si è infine realizzato in data 28 dicembre 2022 con la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di Verona.

In data 19 dicembre 2022, anche in considerazione del perdurare della sfavorevole congiuntura di mercato a causa della persistente instabilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario dovuta al conflitto russo-ucraino, che ha determinato conseguenze negative sui mercati internazionali e il notevole incremento dei costi dell'energia e delle materie prime, il Consiglio di Amministrazione ha preso atto e comunicato al mercato che non si sarebbero presumibilmente realizzati entro le tempistiche preventivate (i.e. entro il 31



dicembre 2022) i presupposti per l'avveramento delle condizioni sospensive previste ai sensi del Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement.

In data 31 dicembre 2022, come anticipato in data 19 dicembre 2022, è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia alla medesima data, unitamente alle patuizioni parasociali ivi contenute.

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

Nel 2022 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla osservanza della Legge e dello Statuto sociale, ricevendo dagli Amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio, effettuate dalla Società e dalla sua controllata.

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

Si rappresenta di seguito l'evoluzione delle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale poste in essere dalla Società nel corso del 2022, premesso che tali operazioni sono esaurientemente rappresentate nella Relazione sulla Gestione cui si rinvia.

In data 1 giugno 2022, la Società ha sottoscritto, con AHC International Consulting AG, società austriaca leader nel settore alberghiero, un contratto preliminare per la cessione dell'immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte.

In data 28 giugno 2022, la Società ha comunicato di aver sottoscritto un accordo transattivo avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- E",

5





sottoscritti da NEXT RE per una tranche pari a nominali Euro 6.000.000 (il "Bond") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziari, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno.

In data 30 settembre 2022, la Società ha sottoscritto un accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG relativo all'immobile a destinazione d'uso alberghiero ubicato a Verona, avente ad oggetto uno slittamento della data del closing - originariamente prevista entro il 30 settembre 2022 - entro il 30 novembre 2022.

In data 30 novembre 2022, la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo modificativo del contratto preliminare di compravendita stipulato in data 1° giugno 2022 con AHC International Consulting AG, avente ad oggetto un ulteriore slittamento della data del closing, che si è infine realizzato in data 28 dicembre 2022 con la stipula del contratto definitivo di compravendita dell'immobile di Verona.

In merito agli effetti del COVID-19, il Collegio prende atto di quanto indicato dagli Amministratori nel paragrafo "Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19" della Relazione sulla Gestione ed in particolare degli impatti della pandemia sul conto economico 2022. La Società, visto il perdurare della situazione di emergenza COVID-19, per gli immobili a destinazione d'uso commerciale nel corso del primo semestre 2022 ha sottoscritto degli accordi integrativi con cui la proprietà ha supportato i conduttori nell'ambito della gestione dei negativi effetti economico finanziari della pandemia rinunciando a canoni di locazione per ulteriori 350 migliaia di Euro. Con riferimento agli impatti della pandemia da COVID-19 sul conto economico del 2022 si evidenzia che i ricavi da locazione tengono conto di una riduzione pari a 204 migliaia di Euro relativi al rilascio, per la quota di competenza, delle riduzioni temporanee di canone concesse. Con riferimento, invece, agli impatti futuri le riduzioni di canone concesse avranno un impatto negativo per complessivi 997 migliaia di Euro in ragione del trattamento contabile IFRS 16 che prevede la linearizzazione di tali effetti lungo la durata contrattuale.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo i necessari approfondimenti in merito agli eventi che hanno influenzato in maniera rilevante l'esercizio 2022, in ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue.

In data 6 febbraio 2023 il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2022 come di seguito riportati:

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

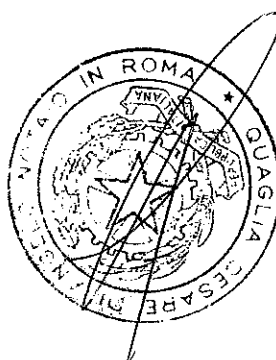
Sempre in data 6 febbraio 2023, il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo Piano Industriale 2023-2026, che prevede i seguenti tre obiettivi strategici:

- 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 2 marzo 2023 la Società, nell'ambito del suddetto obiettivo strategico di razionalizzare e snellire la struttura economica e finanziaria, ha rimborsato, in via anticipata e volontaria, il finanziamento erogato il 24 settembre 2020 da Banca Centro Lazio per 1.467 migliaia di Euro (debito residuo a tale data); il costo di tale operazione è stato pari a circa 5 migliaia di Euro.

Nell'adunanza del 21 marzo 2023 sono state rassegnate le dimissioni da parte della maggioranza degli Amministratori; tale circostanza ha come effetto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 dello Statuto sociale, l'attuale Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, rimarrà in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione, che verrà interamente rinnovato nel corso della prossima Assemblea dei Soci.

A tal riguardo, si fa presente che, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione verrà effettuata sulla base di liste di candidati che dovranno essere depositate presso la sede legale della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, nel corso della riunione del 21 marzo u.s., ha conseguentemente modificato





il calendario degli eventi societari posticipando la data dell'Assemblea Ordinaria – precedentemente fissata al 27 aprile 2023 - per il giorno 16 maggio 2023, in prima convocazione.

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

Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con Parti Correlate

Il Collegio non è venuto a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2022, comprese quelle infragruppo o con Parti Correlate. In proposito si precisa che:

- in base alle analisi effettuate non si riscontrano operazioni che si configurino come atipiche/inusuali con società del Gruppo, con terzi o con altre Parti Correlate;
- le procedure adottate dalla Società in merito alle operazioni con Parti Correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 19974 del 27 aprile 2017;
- le operazioni infra-gruppo o con Parti Correlate non hanno presentato profili di criticità.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la concreta attuazione della disciplina con Parti Correlate anche attraverso la partecipazione al Comitato degli Amministratori indipendenti ("Comitato").

In merito al Comitato, il Collegio ha esaminato la sua composizione al fine di verificare che i componenti siano in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dal TUF ed al Codice di Autodisciplina. Il Comitato Indipendenti interno al Consiglio è composto da Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato, Maria Spilabotte e dai Consiglieri nominati dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria al Consigliere Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di indipendenza, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Reg. Mercati.

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 26 aprile 2021, in adesione al Principio XI e alla raccomandazione 16 del Codice, che consente di distribuire in modo differente o accorpate anche in un solo comitato le funzioni istruttorie, propositive e consultive, in materia di nomine, remunerazioni e controllo e rischi dei comitati previsti dal Codice CGI, ha costituito, in sostituzione del Comitato Indipendenti in essere fino alla data del 26 aprile 2021, due nuovi Comitati endoconsiliari composti esclusivamente da Amministratori indipendenti conformemente a quanto richiesto dalla disciplina applicabile :

(i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione: Luca Nicodemi (Presidente), Camilla Giugni, Maria Spilabotte;



(ii) il Comitato Parti Correlate e Investimenti: Daniela Becchini (Presidente), Eleonora Linda Lecchi, Maria Spilabotte.

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con Parti Correlate e/o infragruppo in merito alle quali riferisce quanto segue:

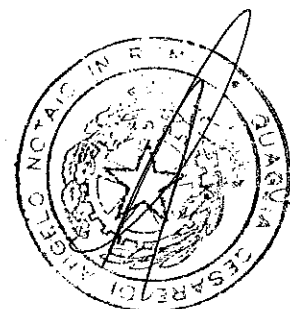
- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio;
- le operazioni con altre Parti Correlate di maggiore e minore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono precisate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- con riferimento ai rapporti con Parti Correlate a NEXT Re, nelle note esplicative all' Allegato 1 Rapporti con Parti Correlate sono riportati i principali saldi patrimoniali ed economici dell'esercizio 2022 derivanti da rapporti con Parti Correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2022 ai componenti degli Organi di amministrazione e controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF. In particolare, l'Assemblea dei Soci – in data 26 aprile 2021, ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di NEXT Re SIIQ S.p.A. per gli esercizi 2021-2023 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter del TUF ed in conformità con il Principio XVI del Codice;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio, gli Amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con Parti Correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di maggiore rilevanza, si evidenzia quanto segue:

- In data 5 luglio 2022 previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti, la Società ha sottoscritto il Deed of Reinstatement, tramite il quale il socio di controllo CPI Property Group S.A. e le Società del Gruppo DeA Capital (le "Parti") hanno confermato gli impegni assunti ai sensi del Framework Agreement. Il Framework Agreement stabiliva i termini e le condizioni di un progetto congiunto tramite la realizzazione di una partnership operativa strategica nel mercato immobiliare italiano e prevedeva l'esecuzione dell'Aumento di Capitale (per un importo fino ad Euro 1.000.000.000).

Con riguardo alla sottoscrizione del Framework Agreement, in data 6 agosto 2021 era stato pubblicato il documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con Parti Correlate, successivamente integrato in data 29 settembre 2021, predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, e dell'art. 7 della Procedura Parti Correlate.

9





Concretamente con le analisi condotte con riferimento alla sottoscrizione del Framework Agreement, la sottoscrizione del Deed of Reinstatement è stata qualificata come operazione di maggiore rilevanza ai sensi del Regolamento OPC. In particolare, con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement, le Parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine, precedentemente fissato al 30 giugno 2022, per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement – tra le quali, in particolare, l'esecuzione dell'Aumento di Capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea Straordinaria della Società al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, che prevede un aumento di capitale per complessivi massimi Euro 2.000.000.000, comprensivi dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile, anche mediante conferimenti in natura.

Il Deed of Reinstatement ha previsto altresì il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle relative condizioni sospensive).

Pertanto, nel rispetto dell'iter prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con Parti Correlate, la sottoscrizione del Deed of Reinstatement è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione previo motivato parere favorevole del Comitato Parti Correlate ed Investimenti sulla sussistenza di un interesse della Società alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement e sulla convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni ivi contenute.

Ai fini del rilascio del proprio parere, il Comitato ha ricevuto, da parte delle competenti strutture aziendali, un flusso informativo completo, adeguato e tempestivo sul Deed of Reinstatement. I contenuti del Deed of Reinstatement sono stati oggetto di esame da parte del Comitato nel corso delle riunioni tenutesi in data 28 giugno e 4 luglio 2022.

In particolare, nel corso della riunione del 28 giugno 2022, alla quale hanno partecipato tutti i componenti del Comitato e tutti i membri del Collegio Sindacale, il Comitato ha:

- (i) preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'esecuzione dell'Aumento di Capitale e
- (ii) ricevuto un aggiornamento in merito allo stato delle interlocuzioni in corso con le altre parti del Framework Agreement, finalizzate a concludere un accordo volto a posticipare il termine del 30 giugno 2022 per il verificarsi delle condizioni sospensive nonché per l'adempimento degli impegni in relazione all'Aumento di Capitale assunti dalla Società, dall'azionista di controllo CPI e dalle società del gruppo faccete capo a DeA Capital.

A seguire, in data 4 luglio 2022 si è tenuta, in forma totalitaria, una ulteriore riunione del Comitato, al quale hanno partecipato tutti i componenti dello stesso nonché l'Amministratore Delegato e tutti i membri del Collegio Sindacale. Nel corso della predetta riunione il Comitato ha richiesto all'Amministratore Delegato talune delucidazioni di dettaglio in merito ai contenuti del Deed of Reinstatement, con particolare riferimento



alla tempistica di sottoscrizione dello stesso ed ha espresso, all'unanimità, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement e alla convenienza e correttezza sostanziale delle relative condizioni, redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento OPC, nonché dall'art. 5.2 della Procedura Parti Correlate. Nella riunione del 4 luglio 2022, preso atto del parere favorevole espresso dal Comitato Parti Correlate e Investimenti, il Consiglio di Amministrazione ha quindi approvato all'unanimità la sottoscrizione del Deed of Reinstatement.

- in data 11 luglio 2022, è stato pubblicato il Documento informativo relativo ad una operazione di maggiore rilevanza con Parti Correlate predisposto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento Consob 17221/10 (e ss.mm.ii.) e dell'art. 7 della Procedura sulle operazioni con Parti Correlate della Società, cui si rinvia. Si evidenzia che in data 31 dicembre 2022 è venuto a scadenza il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive previste dal Framework Agreement, come modificato dal Deed of Reinstatement, che pertanto ha perso efficacia nella medesima data, unitamente alle pattuizioni parasociali ivi contenute.

Processo di informativa finanziaria. Osservazioni e proposte sui richiami d'informativa contenuti nella Relazione della Società di Revisione

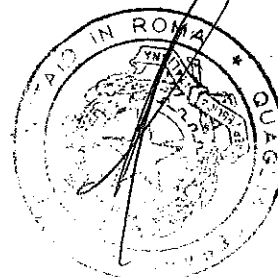
Ai sensi dell'articolo 19, co. 2, del D.lgs. n.39/2010 il Collegio Sindacale nella sua qualifica di "Comitato per il controllo interno e la revisione legale", ha vigilato sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio dell'iter di formazione delle informazioni finanziarie esaminando in particolare il processo che consente al Dirigente Preposto per la redazione dei documenti contabili e societari ("Dirigente Preposto"), nominato ai sensi della Legge 262/2005, e all'Amministratore Delegato della Società di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del TUF. Il Collegio sindacale in ossequio al disposto dell'art.150, comma 3, del D.lgs. 58/1998 (TUF) ha incontrato periodicamente la Società di Revisione al fine dello scambio di reciproche informazioni. Nel corso degli incontri non sono stati evidenziati al Collegio Sindacale atti o fatti ritenuti censurabili né irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art.155, comma 2, del D.lgs. 58/1998 (TUF).

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore ed acquisito le necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'attività di revisione e sui principali aspetti all'attenzione del Revisore.

Il Collegio Sindacale ha quindi esaminato le relazioni redatte dalla Società di Revisione, EY S.p.A., alla quale è stato affidato l'incarico di revisione legale per gli esercizi 2021-2029.

11





La Società di Revisione ha rilasciato, in data 31 marzo 2022, la Relazione di revisione redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014 per il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021. Per quanto riguarda il giudizio e la dichiarazione si rinvia alla Relazione emessa dalla Società di Revisione.

In particolare, si evidenzia che nella Relazione di revisione sul Bilancio la Società di Revisione ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il Bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D. Lgs. n. 38/2005;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 39/10 e dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio di NEXT Re SIQ al 31 dicembre 2021 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Il Revisore, nelle proprie relazioni non ha evidenziato rilievi o richiami d'informativa.

Nella relazione del Revisore, emessa ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e alla quale si rinvia, sono riportati gli aspetti chiave della revisione legate e le relative procedure di revisione applicate. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento, né segnalazioni su eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

In merito agli eventi successivi alla data di bilancio la Società nella Relazione sulla gestione ha precisato che non sono intervenuti fatti successivi alla data di riferimento del bilancio che avrebbero comportato una rettifica dei valori dello stesso.



Indipendenza della Società di Revisione. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla Società di Revisione o a soggetti legati alla Società di Revisione da rapporti continuativi e relativi costi

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conferma annuale dell'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento (UE) n. 537/2014 ed ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, che conferma il rispetto dei principi di etica di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non riscontrando situazioni che possano compromettere l'indipendenza della Società di Revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2022 fino alla data di emissione della dichiarazione (31 marzo 2023).

Nell'allegato 2 alle note del bilancio di esercizio della Società, sono indicati i corrispettivi della Società di Revisione e riportato il prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla EY S.p.A.

Tenuto conto:

- della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla EY S.p.A. ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014 e della relazione di trasparenza prodotta dalla stessa e pubblicata sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da NEXT Re SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

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

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

Nel corso del 2022 non sono pervenute denunce di cui all'articolo 2408 codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2022 sono stati rilasciati:

- n. 8 pareri di cui n. 6 dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni e n. 2 dal Comitato Operazioni con Parti Correlate;
- n. 2 relazioni semestrali della Funzione di Internal Audit, in data 19 luglio 2022 e in data 31 gennaio 2023 dal Dott. Dinarelli;
- n. 2 relazioni semestrali dell'Organismo di Vigilanza, in data 20 luglio 2022 e in data 8 febbraio 2023.

Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale

13





Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 14 riunioni del Consiglio di Amministrazione,
- a n. 7 Comitati Endoconsiliari,
- a n. 1 Assemblee dei Soci.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 7.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il Collegio ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la Società di Revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

La Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2022 risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura Organizzativa, del sistema di controllo interno

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza - assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette - e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura Organizzativa della Società. Inoltre, ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società, nonché all'attività svolta.

L'attuale Consiglio di Amministrazione della Società è composto da 9 (nove) membri, di cui 5 (cinque) indipendenti, in carica sino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023. La nomina dell'attuale Consiglio di Amministrazione è stata deliberata dall'Assemblea degli Azionisti di approvazione del bilancio 2020 del 26 aprile 2021 nel rispetto dell'art. 16 dello Statuto sociale. In particolare, l'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato quali membri di tale organo, dott. Giancarlo Cremonesi, in qualità di Presidente, dott. Stefano Cervone, dott. Giuseppe Colombo, dott. Giovanni Naccarato, dott.ssa Maria Spilabotte, dott.ssa Camilla Giugni, dott.ssa Eleonora Linda Lecchi.



Il Consiglio di Amministrazione di nuova nomina, ha deliberato: i) di individuare nel Presidente del Consiglio Giancarlo Cremonesi l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; ii) di nominare Stefano Cervone quale Consigliere Delegato della Società; iii) di nominare Giovanni Naccarato quale Vice-Presidente del Consiglio; iv) di ritenere sussistenti i requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti; in particolare, ha accertato la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance*, nonché dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte.

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

Il Consiglio di Amministrazione, così integrato, si è riunito in data 26 novembre 2021 ed ha valutato la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quibus* del TUF e al D.M. 30 marzo 2000 n. 162 e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance* e dall'art. 16 del Reg. Mercati in capo ai suddetti nuovi Consiglieri.

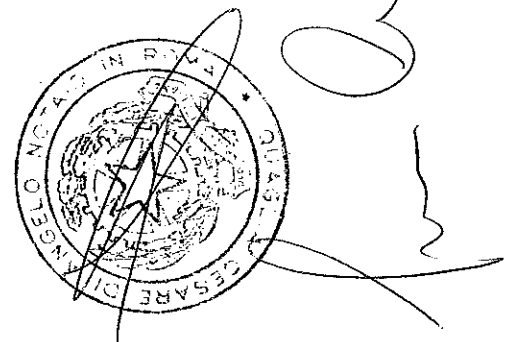
Come in precedenza indicato, nell'adunanza del 21 marzo 2023 sono state rassegnate le dimissioni da parte della maggioranza degli Amministratori; tale circostanza ha come effetto che, ai sensi di quanto previsto dall'art. 16 dello Statuto sociale, l'attuale Consiglio di Amministrazione nominato, come detto, dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, rimarrà in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione, che verrà interamente rinnovato dalla prossima Assemblea dei Soci.

Con riferimento al sistema di controllo interno e gestione dei rischi ("SCIGR"), il Collegio Sindacale richiama le informazioni fornite nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sul SCIGR e la Relazione sui fattori di rischio aziendali redatta dall'amministratore incaricato del SCIGR, Avv. Giancarlo Cremonesi, il 28 febbraio 2022.

Inoltre, si evidenzia che l'Organo amministrativo ha posto in essere diversi presidi Organizzativi utili anche in termini di rafforzamento del sistema di controllo interno.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale dà atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettiva pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

15





Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 2022 e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

In sintesi, alla luce dell'attività complessivamente svolta dal Collegio Sindacale, considerati:

- la struttura Organizzativa;
- il complesso di procedure esistenti;
- gli esiti delle attività di verifica e valutazione pervenuti al Collegio Sindacale dalla funzione *Internal audit* e dalla Società di Revisione;
- la relazione sui fattori di rischio stilata dall'amministratore incaricato del SCIGR ai sensi dell'articolo 5 comma 1) lettera a) delle Linee di indirizzo del SCIGR di NEXT Re S.p.A.
- gli elementi informativi assunti nella partecipazione del Collegio Sindacale al consiglio d'amministrazione ed ai comitati endoconsiliari;
- lo scambio di informazioni con il Revisore Legale e l'Organismo di Vigilanza 231/2001.

Il Collegio Sindacale non ha rilevato situazioni o elementi critici che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'affidabilità di questo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo-contabile della Società nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante: i) la raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, dalla Società di Revisione legale e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; ii) la partecipazione ai lavori del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari; iii) l'esame degli esiti delle attività svolte dalla funzione Internal Audit.

Il Collegio ha inoltre preso atto delle Attestazioni, datate 21 marzo 2023, sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, con le quali l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano:

- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento



europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;

- la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

L'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, secondo comma, TUIF, che appaiono adeguate; analizzato l'idoneità dell'Organizzazione aziendale e delle procedure adottate a far pervenire regolarmente alla Società i dati economici, patrimoniali e finanziari delle società controllate.

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

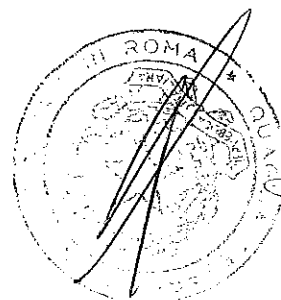
La Società di Revisione, periodicamente incontrata dallo scrivente Collegio, in ossequio al disposto dell'art. 150, comma 3, del D. Lgs. 58/1998 (TUF) al fine dello scambio di reciproche informazioni, non ha evidenziato atti o fatti ritenuti censurabili e/o irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento, né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio d'esercizio, ovvero

- la valutazione degli investimenti immobiliari, valutati al fair value (valore equo) secondo quanto previsto dal principio contabile internazionale IAS 40, con rilevazione delle rivalutazioni e/o delle

17





svalutazioni derivanti dalla variazione del fair value nel conto economico. Le valutazioni al fair value degli investimenti immobiliari sono state effettuate dagli Amministratori della Società con il supporto di perizie redatte da un esperto indipendente. Nell'ambito della revisione al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 della Società la Società di Revisione ha svolto le seguenti principali attività: i. l'analisi e la comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società; ii. l'analisi del processo di selezione e l'utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del valore equo; iii. la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio; iv. l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni di mercato considerate dagli stessi; v. l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla Società. La Società di Revisione si è anche avvalsa dell'ausilio di propri esperti in tecniche di valutazione immobiliari e ha, inoltre, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

Adesione della Società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale "sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la Società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi", il Collegio Sindacale segnala che:

- NEXT Re aderisce al Codice di Autodisciplina; il Collegio ha monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole di governo societario da esso previste e al riguardo la Relazione di Corporate Governance contiene le informazioni sugli assetti proprietari, sull'adesione ai codici di comportamento e sull'osservanza degli impegni conseguenti, evidenziando le scelte che la Società ha effettuato nell'applicazione dei principi di autodisciplina;
- in ossequio a quanto previsto dal punto 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale ha monitorato, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei Consiglieri, nonché la loro conformità alle disposizioni contenute al punto 3.C.1 dello stesso. I requisiti sopra esposti sono stati ritenuti sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2021 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte e ritenuti altresì sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2021 con riferimento ai Consiglieri Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria all'Amministratore Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di indipendenza,



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

- in relazione alla valutazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Codice di Autodisciplina, ha verificato la sussistenza per tutti i Sindaci dei requisiti di indipendenza, dando comunicazione dell'esito della verifica al Consiglio di Amministrazione, che ne ha dato notizia nella relazione di Corporate Governance.

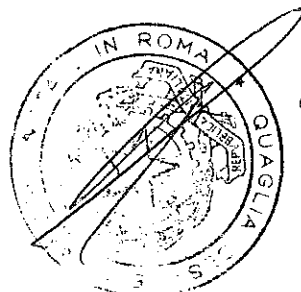
Il Collegio ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera c-bis del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina adottato dal Consiglio di Amministrazione. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Autodisciplina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle n. 7 riunioni di propria competenza, ha assicurato la propria presenza alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, oltre che alle assemblee dei Soci.

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha verificato i contenuti della Relazione sul governo societario redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023; il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha inoltre verificato i contenuti della Relazione sulla Remunerazione predisposta dagli Amministratori. In merito alla sezione I della citata relazione, oggetto di espressa approvazione dell'Assemblea dei Soci, la stessa risulta redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato nel corso dell'esercizio 2022 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli Amministratori.

L'accertamento è stato condotto in base alla Relazione sugli esiti dell'autovalutazione del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati di NEXT Re SIIQ S.p.A. redatta in esito al processo di autovalutazione sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e del suo Comitato Indipendenti relativo all'esercizio 2022, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo I.C.1 g) del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate recepito dalla Società con la Delibera Quadro del 15 aprile 2016.

19





Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza dei propri componenti, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei relativi requisiti, contemplati tanto dal Testo Unico della Finanza quanto dal Codice di Autodisciplina.

Ai sensi del Codice di Autodisciplina il Collegio Sindacale è stato altresì sentito nel corso dell'esercizio 2022, anche per tramite del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari, in merito alle seguenti attività:

- nomina del responsabile dell'Internal Audit e determinazione del compenso;
- valutazione dei risultati esposti dal Revisore legale nella lettera di suggerimenti e relazione sulle questioni fondamentali al bilancio.

Si segnala che nel 2022 sono proseguite le attività di adeguamento al nuovo *Codice di Corporate Governance* approvato in data 30 gennaio 2020.

Attività di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali ed osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art. 150 Comma 2. del D. Lgs. 58/1998

In accordo con quanto previsto dall' Art. 19 del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale, in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ha svolto la prescritta attività di vigilanza sull'operatività della Società di Revisione EY S.p.A. (la "Società di Revisione" o "EY"), mantenendo con i suoi esponenti periodici incontri e scambi di dati ed informazioni in merito all'attività svolta, anche ai sensi dell'art. 150 TUHF. Nel corso di tali incontri non sono stati portati all'attenzione del Collegio Sindacale fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'attività svolta dalla Società di Revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

Il Collegio ha inoltre ricevuto le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati per la revisione legale del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall' art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti.

EY ha emesso, in data 19 aprile 2023, la propria relazione di revisione sul bilancio di esercizio e trasmesso senza osservazioni la "Relazione Aggiuntiva" di cui all' Art. 11 del Regolamento UE 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.



EY ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge dichiarando che sono coerenti con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio Sindacale ha ricevuto dalla Società di Revisione, in data 19 aprile 2023, la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a) del Reg. UE 537/2014 e ha analizzato i rischi relativi all'indipendenza della Società di Revisione e le misure da essa adottate per limitarne il verificarsi, tenendo anche in considerazione gli incarichi per servizi non-audit precedentemente descritti. Nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di Revisione legale ha rilasciato, in data 19 aprile 2023, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui è parte integrante la conferma annuale di indipendenza.

Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al *management* aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevanti nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio individuale dell'esercizio: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari.

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

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





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

Processo di autovalutazione dell'Organo di controllo

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 26 aprile 2021, in occasione della nomina, la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia particolari criticità o aree di miglioramento operative e comportamentali.

Gli esiti dell'autovalutazione condotta sono trasmessi al Consiglio di Amministrazione che li rende noti nell'ambito della Relazione sul Governo Societario.

Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'Assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

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

Sulla base della attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dalla Società di Revisione, preso atto delle attestazioni rilasciate congiuntamente dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2022.

Roma, 20 aprile 2023

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)



Dott. Domenico Livio Trombone (Sindaco Effettivo)

Dott.ssa Sara Mattiussi (Sindaco Effettivo)



Valutazioni degli esperti indipendenti



*Relazione Introduttiva
Secondo Aggiornamento Semestrale
Next RE SIIQ*

31/12/2022

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

Prepared for:
NEXT RE SIIQ



COLLIERS VALUATION ITALY S.R.L.
Via Mazzini 9
20123 Milano

Partita IVA 06 180000967
colliers.com

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 2 di 17

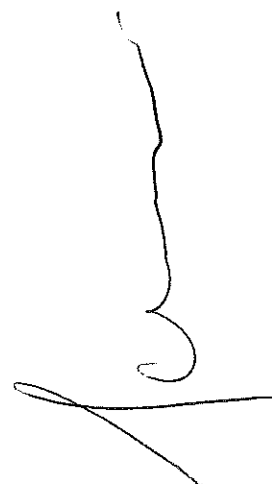




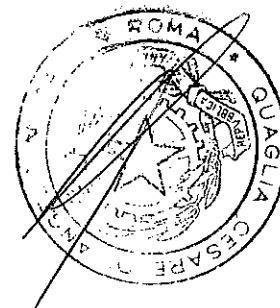
Table of Contents

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



1 Executive summary

NEXT RE SIQ	
PROPRIETÀ	<p>Alla data del 31 Dicembre 2022, gli immobili risultano di proprietà di "Next RE SIQ"</p> <p>Valore di Mercato: "L'ammontare di moneta o mezzo equivalente che un compratore potrebbe ragionevolmente pagare e un venditore ragionevolmente accettare, se la proprietà fosse messa in vendita per un adeguato periodo di tempo e alla condizione che sia il compratore che il venditore abbiano pari conoscenza di ogni fatto pertinente il bene e pari volontà di vendere e acquistare."</p>
PREMESSA DI VALUTAZIONE	
VALUTAZIONE	
VALORE DI MERCATO	€ 137.850.000,00
DATA DI VALUTAZIONE	31/12/2022





2 Introduzione

2.1 Oggetto e finalità dell'incarico

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

2.2 Definizione del Valore di Mercato

Nell'implementazione del processo valutativo, Colliers conferma che il presente report è basato sui principi valutativi contenuti nel Red Book RICS (costo di costruzione, approccio comparativo, approccio reddituale, ecc.) 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 litî 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 deperibili 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

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]





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

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

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

2.4 Conflitti di interesse

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

2.5 Assicurazioni

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

2.6 Riservatezza

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

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



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

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

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

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

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

1. L'Interessato ha diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che lo riguardano, anche se non ancora registrati e la loro comunicazione in forma intelligibile.
2. L'Interessato ha diritto di ottenere l'indicazione: a. dell'origine dei dati personali; b. delle finalità e modalità del trattamento; c. della logica applicata in caso di trattamento effettuato con l'ausilio di strumenti elettronici; d. degli estremi identificativi del titolare, dei responsabili e del rappresentante designato ai sensi dell'articolo 5, comma 2; e. dei soggetti o delle categorie di soggetti ai quali i dati personali possono essere comunicati o che possono venirne a conoscenza in qualità di rappresentante designato nel territorio dello Stato, di responsabili o incaricati.
3. L'Interessato ha diritto di ottenere: a. l'aggiornamento, la rettifica ovvero, quando vi ha interesse, l'inserzione 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

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 8 di 17





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

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

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

2.7 Indipendenza delle parti

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

2.8 Unità di misura

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

2.9 Data di riferimento

Il presente lavoro intende riferirsi alla data del 31 Dicembre 2022. Ogni indicazione che emergerà nel lavoro, se non diversamente indicata, sarà quindi da riferirsi a tale data.



3 Descrizione Generale del Patrimonio della SIQ

3.1 Descrizione generale

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

Di seguito l'elenco degli immobili oggetto di valutazione:

N.	Address	City	Province	Region	Surface	GLA
1	Viale Saverio D'oguardi 1	Bari	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 10.485
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	MI	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.620
3	Via Cuneo 2	Milan	MI	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327
4	via Spadari 2 B	Milan	MI	Lombardy	sqm 941	sqm 809
5	via Spadari 2 A	Milan	MI	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014
6	via Vinicio Costese 147	Roma	RM	Lazio	sqm 4.580	sqm 2.496
7	via Zara 22/32	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.068
Total					sqm 43.879	sqm 24.819

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 10 di 17





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 casi. 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.

Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 12 di 17





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:** 2,41% (rilevato il 01.12.2022);
- **Spread investment risk:** Si è adottato un tasso del 2,75%;
- **Leva Finanziaria:** in questo caso, è stata considerata una leva finanziaria pari al 60% dell'investimento, come da best practice italiana



- **Tasso di inflazione:** Per gli anni successivi si è adottato un tasso inflattivo convenzionalmente pari all'2,00%, in conformità a quanto stabilito dal Dipartimento del Tesoro nel Documento di Economia e Finanza e nel NADEF riguardo al tasso di inflazione programmata (TIP) nel breve periodo (variazioni percentuali in media d'anno 7,10% nel 2022 e 4,30% nel 2023), e al livello obiettivo desiderato dalla Banca Centrale Europea - BCE - (inferiore ma prossimo al 2%) nel medio periodo;

Fattori di Capitale:

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





5 Conclusioni

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

€ 137.850.000,00

(Euro Cento Trentasette Milioni Ottocentocinquanta Mila/00)

N.	Address	City	Province	Region	Surface	GLA	Market Value
1	Viale Severio Dioguardi 1	Bar	BA	Puglia	sqm 19.118	sqm 18.485	14.700.000 €
2	Corso San Gottardo 29/31	Milan	MI	Lombardy	sqm 4.928	sqm 2.629	15.900.000 €
3	Via Cuneo 2	Milan	MI	Lombardy	sqm 6.395	sqm 3.327	25.850.000 €
4	Via Spadari 2 B	Milan	MI	Lombardy	sqm 941	sqm 809	8.150.000 €
5	Via Spadari 2 A	Milan	MI	Lombardy	sqm 2.858	sqm 2.014	52.300.000 €
6	Via Vinicio Certese 14/2	Roma	RM	Lazio	sqm 4.380	sqm 2.494	4.850.000 €
7	Via Zara 22/23	Roma	RM	Lazio	sqm 5.058	sqm 3.068	15.100.000 €
Total					sqm 43.879	sqm 24.819	137.850.000 €

La presente valutazione, redatta in relazione a specifico incarico conferitoci da Next RE SIQ, in data 06/07/2022, è stata prodotta in ossequio e per le finalità di cui all'articolo 16, comma 5 del Decreto Ministeriale n. 30 del 5 marzo 2015, tutti i soggetti 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 51. Il report di valutazione non può essere distribuito senza il consenso scritto di Colliers. Il contratto di valutazione definisce le modalità di distribuzione/pubblicazione ed eventualmente il suo prezzo.

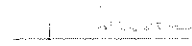
Il team di Colliers Valuation Italy Srl che ha preso parte al processo di valutazione del presente immobile è il seguente:

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

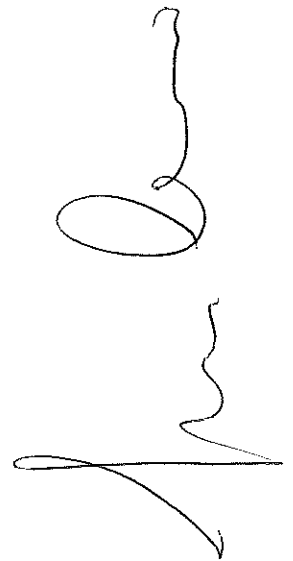


• Dott.ssa Chiara Citerio (Junior Valuer)

Colliers Valuation Italy Srl



Arch. Giuseppe Bonomi MRICS



Colliers Valuation Italy S.r.l.

Pag. 16 di 17





NEXT Re

Bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A.

Colliers Valuation Italy S.r.l

Valuation

Via Mazzini 9

20133 Milano

colliers.com

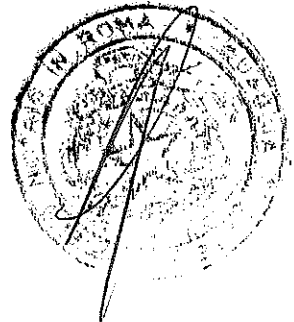


B

NEXT RE SIHQ S.p.A.

**RELAZIONE
SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI
ASSETTI PROPRIETARI**
ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF

(modello di amministrazione e controllo tradizionale)



NEXT RE SIHQ S.p.A.

www.nextresihq.it

Esercizio sociale 1° gennaio – 31 dicembre 2022

Relazione approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023

A large, stylized handwritten signature.

NEXT Re SIHQ S.p.A. - Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – Via Zara, n. 28 - 00198 Roma

Tel. 06.811 580 00 – email: segreteria@nextresihq.it – pec: nextresihq@legalmail.it

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

INDICE

GLOSSARIO	4
1.0 PROFILO DELL'EMITTENTE	5
2.0 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, TUF)	
ALLA DATA DEL 21 MARZO 2023	8
A) STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA A), TUF).....	8
B) RESTRIZIONI AL TRASFERIMENTO DI TITOLI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA B), TUF).....	9
C) PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA C), TUF).....	9
D) TITOLI CHE CONFERISCONO DIRITTI SPECIALI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA D), TUF)....	10
E) PARTECIPAZIONE AZIONARIA DEI DIPENDENTI: MECCANISMO DI ESERCIZIO DEI DIRITTI DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA E), TUF)	10
F) RESTRIZIONI AL DIRITTO DI VOTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA F), TUF)	10
G) ACCORDI TRA AZIONISTI (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA G), TUF)	10
H) CLAUSOLE DI CHANGE OF CONTROL (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA H), TUF) E DISPOSIZIONI STATUTARIE IN MATERIA DI OPA (EX ARTT. 104, COMMA 1-TER, E 104-BIS, COMMA 1 TUF)	10
I) DELEGHE AD AUMENTARE IL CAPITALE SOCIALE E AUTORIZZAZIONI ALL'ACQUISTO DI AZIONI PROPRIE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA M), TUF)	11
L) ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO (EX. ART. 2497 E SS. C.C.)	12
3.0 COMPLIANCE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), PRIMA PARTE, TUF)	13
4.0 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	14
4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	14
4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 1, LETTERA L), PRIMA PARTE, TUF)	17
4.3 COMPOSIZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERE D) E D-BIS), TUF)	20
4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)	29
4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE.....	30
4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI.....	32
4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDIPENDENT DIRECTOR	45
5.0 GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE	47
6.0 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA D), TUF)	

7.0 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO NOMINE.....	52
7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	52
7.2 COMITATO NOMINE	54
8.0 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO REMUNERAZIONI	56
8.1 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI.....	56
8.2 COMITATO REMUNERAZIONI	60
9.0 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI – COMITATO CONTROLLO E RISCHI	62
9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER.....	67
9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI.....	67
9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT.....	71
9.4 MODELLO ORGANIZZATIVO EX D. LGS. N. 231/2001	73
9.5 SOCIETA' DI REVISIONE	74
9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI.....	74
9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI.....	75
10.0 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE 77	
11.0 COLLEGIO SINDACALE	80
11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE	80
11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERE D) E D-BIS), TUF)	82
12.0 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI	87
13.0 ASSEMBLEE	89
14.0 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIATARIO (EX ART. 123-BIS, COMMA 2, LETTERA A), SECONDA PARTE, TUF)	91
15.0 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO	92
16.0 CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE	95

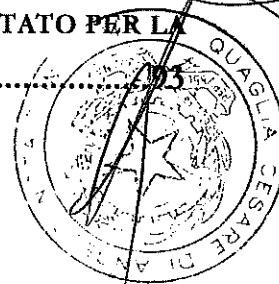


TABELLE 98

TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 21/03/2023

98

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 100

TABELLA 3: STRUTTURA DEI COMITATI CONSILIARI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 102

TABELLA 4: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO 104

GLOSSARIO

Codice/Codice CG: il Codice di *Corporate Governance* delle società quotate approvato nel gennaio 2020 dal Comitato per la *Corporate Governance*.

Cod. civ./c.c.: il codice civile.

Comitato/Comitato CG/Comitato per la Corporate Governance: il Comitato italiano per la Corporate Governance delle società quotate, promosso, oltre che da Borsa Italiana S.p.A., da ABI, Ania, Assogestioni, Assonime e Confindustria.

Consiglio/Consiglio di Amministrazione: il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A..

Emittente/Società/NEXT RE: NEXT RE SIIQ S.p.A..

Esercizio: l'esercizio sociale 1° gennaio – 31 dicembre 2022, cui la Relazione si riferisce.

Regolamento di Borsa: il Regolamento dei mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A..

Regolamento Emittenti Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 11971 del 1999 (come successivamente modificato) in materia di emittenti.

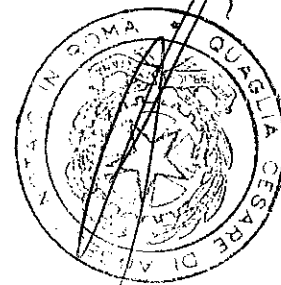
Regolamento Mercati Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 20249 del 2017 in materia di mercati.

Regolamento Parti Correlate Consob: il Regolamento emanato dalla Consob con deliberazione n. 17221 del 12 marzo 2010 (come successivamente modificato) in materia di operazioni con parti correlate.

Relazione: la presente relazione sul governo societario e gli assetti proprietari che la Società è tenuta a redigere ai sensi dell'art. 123-*bis* TUF.

Relazione sulla remunerazione: la relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti che la Società è tenuta a redigere e pubblicare ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF e 84-*quater* Regolamento Emittenti Consob.

TUF: il Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (Testo Unico della Finanza).



1.0 PROFILO DELL'EMITTENTE

La Società ha adottato, in relazione al sistema di amministrazione e controllo, il modello tradizionale di cui agli artt. 2380-*bis* e seguenti del cod. civ. (c.d. modello “latino”), articolato nei seguenti organi: l'Assemblea dei Soci, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale, che svolge le funzioni di controllo con l'ausilio della Società di Revisione.

A) L'Assemblea dei Soci: competenze, ruolo e funzionamento dell'Assemblea dei Soci sono determinati dalla legge e dallo Statuto sociale vigente, ai quali si fa in questa sede integrale rinvio.

B) Il Consiglio di Amministrazione: il Consiglio di Amministrazione è composto da un numero di membri compreso tra cinque e undici, secondo le decisioni adottate di volta in volta dall'Assemblea. Il Consiglio di Amministrazione è composto in maniera tale da assicurare, tra l'altro, l'equilibrio tra i generi in conformità alla disciplina, di legge e regolamentare, di volta in volta vigente.

Come più dettagliatamente illustrato nel seguito, il Consiglio di Amministrazione è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società (esclusi soltanto quelli che la legge riserva all'Assemblea dei Soci), ed ha la facoltà di compiere tutti gli atti e le operazioni che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali. All'organo amministrativo è attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, comma 2, del cod. civ..

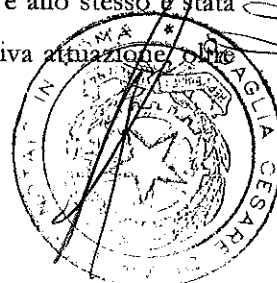
Essendo la Società sottoposta all'attività di direzione e coordinamento esercitata dalla controllante CPI Property Group S.A., con sede in Lussemburgo, 40 rue de la Vallée, Granducato di Lussemburgo, le cui azioni sono quotate sul mercato regolamentato della Borsa di Francoforte nel segmento General Standard, in attuazione del Regolamento Parti Correlate Consob, dell'art. 16, comma 1, lett. *d*) del Regolamento Mercati Consob, e in adesione al Codice CG, come si dirà più dettagliatamente nel prosieguo, sono stati istituiti all'interno del Consiglio il “Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione” e il “Comitato Parti Correlate e Investimenti”.

C) Il Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione, il Comitato Parti Correlate e Investimenti e il Comitato ESG: (i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine, Remunerazione e il Comitato Parti Correlate e Investimenti, composti esclusivamente da Amministratori indipendenti, con funzioni consultive e propositive, rispettivamente in materia di controllo, rischi, nomine e remunerazione e in materia di operatività con parti correlate, investimenti e disinvestimenti; (ii) il Comitato ESG, con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG, composto dal CEO, dal CIO, e dal CFO, con l'obiettivo 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 di 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.

D) Il Collegio Sindacale: composto di tre membri effettivi e di due supplenti, è l'organo a cui è attribuito il potere di controllo legale della Società. La composizione del Collegio Sindacale assicura l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Al Collegio Sindacale spetta il compito di vigilare che la Società, nel suo operare, osservi le leggi e lo Statuto sociale e rispetti i principi di corretta amministrazione. Il Collegio Sindacale deve altresì vigilare circa l'adeguatezza della struttura organizzativa della Società per gli aspetti di competenza, del sistema di controllo interno e del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, esperendo all'uopo le necessarie verifiche. Il Collegio Sindacale vigila inoltre sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice. In conformità al vigente art. 19 del D. Lgs. n. 39/2010, infine, il Collegio Sindacale: (i) informa il Consiglio di Amministrazione della Società dell'esito della revisione legale e gli trasmette la relazione aggiuntiva di cui all'art. 11 del Reg. UE n. 537/2014, corredata da eventuali osservazioni; (ii) monitora il processo di informativa finanziaria e presenta le raccomandazioni o le proposte volte a garantire l'integrità; (iii) controlla l'efficacia dei sistemi di controllo interno della qualità e di gestione del rischio dell'impresa e, se applicabile, della revisione interna per quanto attiene all'informativa finanziaria, senza violarne l'indipendenza; (iv) monitora la revisione legale del bilancio di esercizio e – ove redatto – del bilancio consolidato, anche tenendo conto di eventuali risultati e conclusioni dei controlli di qualità svolti dalla Consob a norma dell'art. 26, paragrafo 6, del Reg. UE n. 537/2014, ove disponibili; (v) verifica e monitora l'indipendenza dei revisori legali o della società di revisione a norma degli artt. 10, 10-bis, 10-ter, 10-quater e 17 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 6 del Reg. UE n. 537/2014, in particolare per quanto concerne l'adeguatezza della prestazione di servizi diversi dalla revisione alla Società, conformemente all'art. 5 di tale Regolamento; (vi) è responsabile della procedura volta alla selezione dei revisori legali o delle società di revisione e raccomanda i revisori legali o le società di revisione da designare ai sensi dell'art. 16 del Reg. UE n. 537/2014.

La Società persegue l'obiettivo del successo sostenibile tramite l'azione del Consiglio di Amministrazione, il quale conduce le proprie attività con uno sguardo al futuro, orientando le strategie di *business* alla creazione di valore per gli Azionisti tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* della Società in un'ottica di medio e lungo periodo. Il Consiglio di Amministrazione ha un ruolo di guida per il perseguimento del successo sostenibile della Società e allo stesso è stata pertanto demandata la definizione delle strategie e il monitoraggio della relativa attuazione.



alla definizione del sistema di governo societario più funzionale allo svolgimento dell'attività dell'impresa e al perseguimento delle sue strategie, tenendo conto degli spazi di autonomia offerti dall'ordinamento. Oltre alle attribuzioni ad esso spettanti ai sensi di legge e dello Statuto sociale, al Consiglio di Amministrazione è riservata in via esclusiva la competenza in relazione alle decisioni più rilevanti sotto il profilo economico e strategico e in termini di incidenza strutturale sulla gestione, ovvero funzionali all'esercizio dell'attività di monitoraggio e di indirizzo della Società.

Il Consiglio di Amministrazione ha posto particolare attenzione ai temi della sostenibilità ritenendo che l'adesione a *standard* ambientali, sociali e di *corporate governance* consenta (i) di accrescere anche il valore del proprio portafoglio immobiliare, migliorandone nel tempo la *performance*, e (ii) di realizzare benefici durevoli e tangibili in favore di tutti gli *stakeholder*. A tal fine, in linea con quanto raccomandato dal Codice CG, il Consiglio di Amministrazione ha posto in essere opportune misure di integrazione della sostenibilità nelle strategie, nel sistema dei controlli e nelle remunerazioni, integrando tali aspetti nella politica di remunerazione 2021 – 2023, approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, e nelle relative procedure per l'attuazione della stessa, nonché integrando l'obiettivo del perseguimento del successo sostenibile nelle “*Linee di indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi di Next Re SIIQ S.p.A.*” (le “**Linee di Indirizzo**”), approvate in data 26 aprile 2021. Inoltre, in data 5 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'avvio del progetto di adeguamento al Regolamento UE 2019/2088 (“**SFDR**”) ponendo in essere gli adempimenti di primo livello richiesti dalla SFDR, e provvedendo alla predisposizione della *Policy* di sostenibilità della Società, successivamente approvata in data 15 settembre 2022, che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d'impresa. In tale contesto, come anticipato, la Società si è dotata del Comitato ESG.

Al fine della promozione del dialogo con gli *stakeholder*, in data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la propria “*Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti*” (Racc. 3 Codice CG), che definisce le modalità di coinvolgimento e comunicazione con gli Azionisti, attuali e potenziali, della Società al fine, *inter alia*, di potenziare lo scambio di informazioni e migliorare il livello di comprensione reciproca tra investitori e Società, nel rispetto in ogni caso delle disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 (“**MAR**”) e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate e delle previsioni contenute nelle procedure interne della Società (cfr. sito internet www.nextresiiq.it – Sezione “*Investitori*”).

La Società non pubblica la dichiarazione di carattere non finanziario ai sensi del D. lgs. n. 254/2016. La Società rientra nella definizione di PMI ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. *w-quater*.1), del TUF e dell'art. 2-*ter* del Regolamento Emittenti Consob.

NEXT RE, secondo le definizioni del Codice CG, è qualificabile come Società "a proprietà concentrata" e "non grande" in quanto (i) il socio di controllo CPI Property Group S.A. detiene la maggioranza dei voti esercitabili in Assemblea ordinaria e (ii) la capitalizzazione risulta inferiore a 1 miliardo di Euro nei tre anni solari precedenti.

2.0 INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI (ex art. 123-bis, comma 1, TUF) ALLA DATA DEL 21 MARZO 2023

Di seguito vengono precisate le informazioni sugli assetti proprietari alla data del 21 marzo 2023 di approvazione della presente Relazione, in conformità con quanto previsto dal vigente art. 123-*bis* del TUF.

A) Struttura del capitale sociale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera a), TUF)

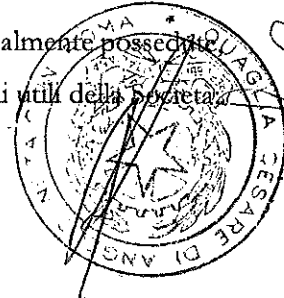
Alla data di approvazione della presente Relazione, il capitale sociale sottoscritto e versato della Società è pari ad Euro 63.264.527,93 (sessantatremilioni duecentosessantaquattromila cinquecentoventisette/93) rappresentato da complessive n. 22.025.109 azioni tutte senza valore nominale di cui n. 11.013.054 (undicimilioni tredicimila cinquantaquattro) azioni ordinarie – quotate sul mercato Euronext Milan, identificate da codice ISIN IT0005330516 – e n. 11.012.055 (undicimilioni dodicimila cinquantacinque) Azioni di Categoria B, identificate da codice ISIN IT0005474603 – non ammesse alla negoziazione.

Le azioni ordinarie – che rappresentano il 50,002% del capitale sociale della Società – attribuiscono i medesimi diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dallo Statuto sociale.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 5 dello Statuto sociale, le Azioni di Categoria B - che rappresentano il 49,998% del capitale sociale della Società - attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione esclusivamente per quanto segue:

(a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione;

(b) fermo quanto previsto dall'art. 24 dello Statuto sociale, attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di Azioni di Categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute sia pari – e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.



(c) sono liberamente disponibili e si convertono in azioni ordinarie nel rapporto di 1:1 (i) automaticamente (senza necessità di deliberazione da parte dell'assemblea della Società) in caso di: (aa) cessione delle Azioni di Categoria B da parte del titolare delle stesse a favore di terzi che non siano già titolari di Azioni di Categoria B e che non siano soggetti controllanti, controllati, collegati ovvero soggetti a comune controllo con i titolari di Azioni di Categoria B; (bb) cambio di controllo sulla Società, ove "controllo" ha il significato di cui all'art. 2359 del Cod. civ. e all'art. 93 del TUF; (cc) ammissione a negoziazione su Euronext Milan delle Azioni di Categoria B; (ii) su richiesta del titolare delle stesse, da inviarsi al Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società e in copia al Presidente del Collegio Sindacale, a condizione che le Azioni di Categoria B di cui viene chiesta la conversione, unitamente alle eventuali ulteriori azioni detenute dal richiedente, non attribuiscano al richiedente medesimo diritti di voto e/o diritti agli utili in misura superiore al 60%. L'attuale composizione del capitale sociale è conseguita all'iscrizione presso il Registro delle imprese di Roma della delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021 avente ad oggetto la conversione obbligatoria, nel rapporto 1:1, di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale detenute dal socio di controllo CPI Property Group S.A. in n. 11.012.055 Azioni di Categoria B.

Si rinvia per ulteriori informazioni alla Tabella 1 riportata in appendice alla Relazione.

B) Restrizioni al trasferimento di titoli (ex art. 123-bis, comma 1, lettera b), TUF)

Lo Statuto sociale di NEXT RE non contempla restrizioni al trasferimento delle azioni, né limiti al possesso azionario, o il gradimento di organi sociali o di Soci per l'ammissione degli Azionisti all'interno della compagine sociale.

C) Partecipazioni rilevanti nel capitale (ex art. 123-bis, comma 1, lettera c), TUF)

In base alle risultanze del libro dei Soci e agli aggiornamenti disponibili alla data di approvazione della Relazione, ivi comprese le comunicazioni ricevute dalla Società ai sensi dell'art. 120 del TUF, nonché di ogni altra informazione a disposizione, l'unico Azionista che risulta partecipare, direttamente o indirettamente, in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto della Società (tenuto conto della qualifica di PMI della Società ai sensi dell'art. 1, comma 1, lett. *w-quater.1*, TUF), è CPI Property Group S.A. che detiene una partecipazione complessivamente pari al 77,1078% del capitale sociale pari a n. 16.983.075, di cui n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan e n. 11.012.055 Azioni di Categoria B, tenuto anche conto delle n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% circa del capitale sociale.

Non vi sono altri soggetti che risultano essere, direttamente o indirettamente, titolari di partecipazioni rilevanti in misura superiore al 5% del capitale sociale sottoscritto e versato, come indicato nella Tabella 1 riportata in appendice alla Relazione.

D) Titoli che conferiscono diritti speciali (ex art. 123-bis, comma 1, lettera d), TUF)

La Società non ha emesso titoli che conferiscono diritti speciali di controllo, né lo Statuto sociale prevede poteri speciali per alcuni Azionisti o possessori di particolari categorie di azioni.

Lo Statuto sociale della Società non prevede azioni a voto maggiorato o plurimo.

E) Partecipazione azionaria dei dipendenti: meccanismo di esercizio dei diritti di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera e), TUF)

Alla data di approvazione della presente Relazione non vi è alcun sistema di partecipazione azionaria dei dipendenti, e lo Statuto sociale dell'Emittente non prevede particolari disposizioni relative all'esercizio dei diritti di voto da parte dei dipendenti Azionisti.

F) Restrizioni al diritto di voto (ex art. 123-bis, comma 1, lettera f), TUF)

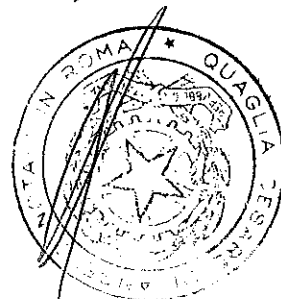
Nello Statuto sociale della Società non vi sono particolari disposizioni che determinino restrizioni o limitazioni al diritto di voto, né la separazione dei diritti finanziari connessi ai titoli dal possesso dei medesimi.

G) Accordi tra Azionisti (ex art. 123-bis, comma 1, lettera g), TUF)

Alla data di approvazione della presente Relazione, alla Società non risultano accordi tra Azionisti ai sensi dell'art. 122, commi 1 e 5, del TUF.

Per completezza di rappresentazione, si segnala che, così come comunicato in data 1° gennaio 2023, le pattuizioni parasociali contenute nell'accordo quadro sottoscritto in data 5 agosto 2021 tra Next Re, l'azionista di controllo CPI Property Group S.A., DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., modificato in data 5 luglio 2022 con il "Deed of Reinstatement and Amendment to the Framework Agreement" hanno perduto efficacia in data 31 dicembre 2022 per decorso naturale del termine.

H) Clausole di change of control (ex art. 123-bis, comma 1, lettera h), TUF) e disposizioni statutarie in materia di OPA (ex artt. 104, comma 1-ter, e 104-bis, comma 1 TUF)



Alla data di approvazione della presente Relazione, non sussistono accordi significativi dei quali la Società sia parte che acquistano efficacia, sono modificati o si estinguono in caso di cambio di controllo della stessa.

In materia di OPA si precisa che lo Statuto sociale dell'Emittente (i) non deroga alle disposizioni sulla *passivity rule* previste dall'art. 104, commi 1 e 1-*bis* del TUF, e (ii) non prevede l'applicazione delle regole di neutralizzazione contemplate dall'art. 104-*bis*, commi 2 e 3 del TUF.

I) Deleghe ad aumentare il capitale sociale e autorizzazioni all'acquisto di azioni proprie (ex art. 123-bis, comma 1, lettera m), TUF)

Ai sensi dell'art. 5 dello Statuto sociale, l'Assemblea degli Azionisti potrà delegare al Consiglio di Amministrazione la facoltà di aumentare il capitale sociale ai sensi e nei termini di cui all'art. 2443 del cod. civ.. In data 26 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti ha infatti deliberato:

- di attribuire al Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 2443 del c.c., la facoltà di aumentare il capitale sociale, a pagamento, in una o più volte, anche in via scindibile, entro la data di approvazione assembleare del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, per un importo massimo di Euro 2.000.000.000,00, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, sia con riconoscimento del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, comma 1, del c.c. sia anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5, del c.c. in quanto, anche alternativamente: (i) da effettuarsi mediante conferimenti di beni in natura afferenti all'oggetto sociale (quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: beni immobili, partecipazioni, strumenti finanziari in generale, contratti di *leasing*, aziende e/o rami d'azienda), con facoltà di avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 2343-*ter* del c.c. e, ove del caso, di prevedere - nel caso di esistenza di eventuali diritti di prelazione sui beni oggetto di conferimento - eventuali conferimenti alternativi; e/o (ii) da effettuarsi nel limite del 10 (dieci) per cento del capitale preesistente, a condizione che il prezzo di emissione corrisponda al valore di mercato delle azioni e che ciò sia confermato in apposita relazione da un revisore legale o da una società di revisione; e/o (iii) da effettuarsi a favore del pubblico e/o di soggetti individuati dall'organo amministrativo nell'ambito di investitori istituzionali e/o professionali e/o investitori di medio lungo periodo (persone fisiche e/o giuridiche) e/o *partner* commerciali e/o finanziari e/o strategici;

- di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere e facoltà per: (i) fissare, per ogni singola *tranche*, modalità, termini e condizioni tutte dell'aumento di capitale, ivi incluso a titolo esemplificativo il potere di determinare per ogni singola *tranche*, i destinatari, la scindibilità o inscindibilità, il numero, il prezzo di emissione (compreso l'eventuale sovrapprezzo), la tipologia e le caratteristiche delle azioni da emettere, l'eventuale assegnazione di *warrant*, le modalità e le

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

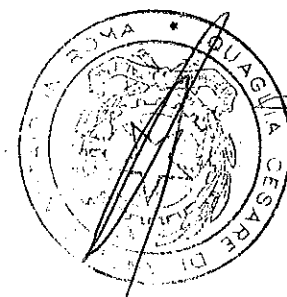
Nel medesimo contesto di cui sopra l'Assemblea ha altresì approvato la conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto sociale in relazione alla richiamata delega ad aumentare il capitale sociale della Società.

Si precisa, inoltre, che in data 26 aprile 2022 l'Assemblea dei Soci ha deliberato di rinnovare l'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione, da parte della Società, di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea in data 26 aprile 2021 per quanto non utilizzato con le modalità e termini indicati nella delibera assembleare consultabile sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Si precisa che in occasione della prossima Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio 2022, l'Assemblea sarà chiamata a deliberare, *inter alia*, sulla proposta di autorizzazione del Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del c.c. per un periodo di 18 mesi a far data dalla deliberazione, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato. Per ulteriori informazioni si rinvia alla relativa Relazione illustrativa del Consiglio di Amministrazione redatta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, disponibile presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Alla data di approvazione della presente Relazione, la Società detiene n 38.205 azioni ordinarie proprie.

L) Attività di direzione e coordinamento (ex. art. 2497 e ss. c.c.)



La Società è controllata, ai sensi dell'art. 93 TUF, da CPI Property Group S.A. con una partecipazione complessiva pari al pari al 77,10% del capitale sociale.

Al riguardo, in applicazione della presunzione di legge dell'art. 2497-*sexies* del cod. civ., si presume che la Società sia soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante CPI Property Group S.A.. Sebbene sussista la soggezione della Società all'attività di direzione e coordinamento da parte di CPI Property Group S.A. ai sensi di legge, si evidenzia che tale soggezione non si è concretizzata in atti di indirizzo o di ingerenza gestionale. Si evidenzia altresì che la Società è dotata di piena autonomia gestionale e dispone di un organo gestorio composto in maggioranza da Amministratori non esecutivi e indipendenti e che opera nel primario interesse della Società e di tutti i suoi *stakeholders* e delibera in piena autonomia, assumendo determinazioni che, ragionevolmente, possono portare – quale obiettivo prioritario – alla creazione di valore per la generalità degli Azionisti e degli *stakeholders* della Società in un orizzonte di medio-lungo periodo.

Si precisa che:

- le informazioni richieste dall'art. 123-*bis*, comma 1, lettera *i*), del TUF (“*gli accordi tra la società e gli amministratori ... che prevedono indennità in caso di dimissioni o licenziamento senza giusta causa o se il loro rapporto di lavoro cessa a seguito di un'offerta pubblica di acquisto*”) sono contenute nella sezione della Relazione sulla remunerazione;
- le informazioni richieste dall'art. 123-*bis*, comma 1, lettera *l*), prima parte del TUF (“*le norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori ... se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*”) sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata al Consiglio di Amministrazione.
- le informazioni richieste dall'art. 123-*bis*, comma 1, lettera *l*), seconda parte del TUF (“*le norme applicabili...alla modifica dello statuto, se diverse da quelle legislative e regolamentari applicabili in via suppletiva*”) sono illustrate nella sezione della Relazione dedicata all'Assemblea.

3.0 COMPLIANCE (ex art. 123-*bis*, comma 2, lettera a), prima parte, TUF)

Il Consiglio di Amministrazione, con la delibera quadro del 26 aprile 2021, ha ritenuto opportuno allineare il sistema di governo societario dell'Emittente ai principi previsti dal Codice CG (accessibile al pubblico sul sito *internet* del Comitato per la *Corporate Governance* alla pagina <https://www.borsaitaliana.it/comitato-corporate-governance/codice/2020.pdf>) del gennaio 2020, avviando già dai primi mesi dell'esercizio 2021 l'*iter* di adeguamento del modello di organizzazione societaria alle *best practice* nazionali ed internazionali.

Nel seguito si riporta una dettagliata informativa relativa ai principi e alle raccomandazioni del Codice CG che la Società concretamente rispetta.

Si precisa che, per quanto concerne i riferimenti statutari, la presente Relazione fa rinvio allo Statuto sociale nella versione da ultimo iscritta nel Registro Imprese di Roma in data 28 marzo 2022. Lo Statuto sociale e la presente Relazione sono consultabili sul sito *internet* della Società, all'indirizzo www.nextresiq.it.

Si informa inoltre che la Società non è soggetta a disposizioni di legge non italiane che influenzano la struttura di *corporate governance* dell'Emittente stesso e che, ad oggi, l'Emittente non detiene partecipazioni di controllo in società estere.

4.0 CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

4.1 RUOLO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto sociale, è investito dei più ampi ed illimitati poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della Società, senza eccezioni di sorta, con facoltà di compiere tutti gli atti che ritenga opportuni per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi sociali, esclusi soltanto quelli che la legge attribuisce all'Assemblea dei Soci.

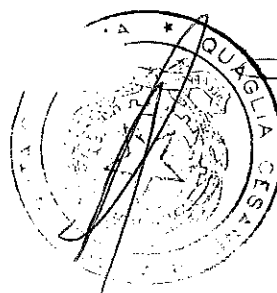
Al Consiglio è inoltre attribuita anche la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, secondo comma, del c.c..

Nel rispetto delle Racc. 1 e 2 del Codice CG, il Consiglio:

- (i) guida la Società perseguendone il successo sostenibile;
- (ii) definisce le strategie della Società e ne monitora l'attuazione;
- (iii) definisce il sistema di governo societario più funzionale allo svolgimento dell'attività dell'impresa e al perseguimento delle sue strategie, tenendo conto degli spazi di autonomia offerti dall'ordinamento, e, se del caso, valuta e promuove le modifiche opportune, sottoponendole, quando di competenza, all'Assemblea dei Soci;
- (iv) promuove, nelle forme più opportune, il dialogo con gli Azionisti e gli altri *stakeholders* rilevanti per la Società.

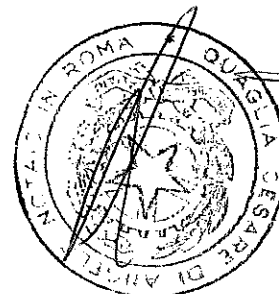
In particolare, il Consiglio di Amministrazione, oltre alle competenze stabilite dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dallo Statuto sociale (e nel rispetto dei limiti delle medesime):

- a) esamina e approva gli eventuali piani industriali della Società;
- b) monitora periodicamente l'attuazione del piano industriale e valuta il generale andamento della gestione, confrontando periodicamente i risultati conseguiti con quelli programmati;



- c) definisce la natura ed il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società, includendo nelle proprie valutazioni tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società;
- d) definisce il sistema di governo societario della Società e valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della Società e delle eventuali controllate aventi rilevanza strategica, con particolare riferimento al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; a tal fine, previa determinazione dei relativi criteri, individua le eventuali società controllate aventi rilevanza strategica (per informazioni di maggiore dettaglio si rinvia alla successiva Sezione 9 della presente Relazione);
- e) delibera in merito alle operazioni della Società e delle sue controllate che hanno un significativo rilievo strategico, economico, patrimoniale o finanziario per la Società; a tal fine stabilisce i criteri generali per individuare le operazioni di significativo rilievo;
- f) su proposta del Presidente e d'intesa con il Consigliere Delegato, adotta una procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti e informazioni riguardanti la Società, con particolare riferimento alle informazioni privilegiate e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti (per informazioni di maggiore dettaglio si rinvia alla successiva Sezione 5 della presente Relazione);
- g) qualora ritenuto necessario per definire un sistema di governo societario più funzionale alle esigenze della Società, elabora motivate proposte da sottoporre all'Assemblea dei Soci in merito a scelta e caratteristiche del modello societario (tradizionale, "one-tier", "two-tier"), dimensione, composizione e nomina dell'organo di amministrazione e durata in carica dei suoi componenti, articolazione dei diritti amministrativi e patrimoniali delle azioni e percentuali stabilite per l'esercizio delle prerogative poste a tutela delle minoranze;
- h) su proposta del Presidente, formulata d'intesa con il Consigliere Delegato, adotta e descrive nella relazione sul governo societario una Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti, anche tenendo conto delle politiche di *engagement* adottate dagli investitori istituzionali e dai gestori di attivi, e svolgere gli ulteriori compiti stabiliti nella politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti;
- i) adotta appositi regolamenti che definiscono le regole di funzionamento del Consiglio e dei suoi comitati, incluse le modalità di verbalizzazione delle riunioni e le procedure per la gestione dell'informativa agli Amministratori; tali procedure identificano i termini per l'invio preventivo dell'informativa e le modalità di tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite in modo da non pregiudicare la tempestività e la completezza dei flussi informativi;

- j) predefinisce, almeno all'inizio del proprio mandato e anteriormente alla effettiva valutazione dell'indipendenza dei singoli Amministratori, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività dei rapporti individuati dal Codice che potrebbero pregiudicare l'indipendenza;
- k) designa un Amministratore indipendente quale *Lead Independent Director* nelle ipotesi in cui (1) il Presidente risulta il principale responsabile della gestione dell'impresa (c.d. *chief executive officer*) o è titolare di rilevanti deleghe gestionali, (2) il Presidente controlla, anche congiuntamente, la Società;
- l) delibera, su proposta del Presidente, la nomina e la revoca del Segretario e ne definisce i requisiti di professionalità e le attribuzioni nel proprio regolamento;
- m) cura, per quanto di propria competenza, che il processo di nomina degli Amministratori sia trasparente e funzionale a realizzare la composizione ottimale del Consiglio;
- n) valuta periodicamente l'efficacia della propria attività e il contributo portato dalle sue singole componenti, attraverso procedure formalizzate di cui sovrintende l'attuazione; a tal fine, conduce almeno ogni tre anni, in vista del rinnovo dell'organo amministrativo, l'autovalutazione avente ad oggetto la dimensione, la composizione e il concreto funzionamento dell'organo di amministrazione e dei suoi comitati, considerando anche il ruolo che il Consiglio ha svolto nella definizione delle strategie e nel monitoraggio dell'andamento della gestione e dell'adeguatezza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;
- o) ove così richiesto dalle disposizioni normative o del Codice pro tempore applicabili ovvero quando ritenuto opportuno, esprime un orientamento sulla sua composizione quantitativa e qualitativa ritenuta ottimale, tenendo conto degli esiti dell'autovalutazione;
- p) elabora, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dei criteri del Codice, la "*Politica di Remunerazione e procedure per l'attuazione nel Gruppo Next Re SIIQ S.p.A.*" e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti;
- q) individua al proprio interno un Amministratore incaricato dell'istituzione e del mantenimento di un efficace sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché un Comitato competente in materia di controllo e rischi con il compito di supportare, *inter alia*, le valutazioni e le decisioni del Consiglio relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e all'approvazione delle relazioni periodiche;
- r) definisce, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente e dei criteri del Codice, le Linee di Indirizzo e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti;



- s) approva, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, *pro tempore* vigente, la “*Procedura sulle operazioni con parti correlate della Next Re SIQ S.p.A.*” e svolge gli ulteriori compiti ivi stabiliti.

Con riferimento agli ambiti sopra menzionati si rammenta che, durante l'Esercizio di riferimento, il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le proprie Linee Guida Strategiche per il periodo 2022-2024, prendendo atto, anche alla luce delle conseguenze di taluni eventi straordinari e imprevedibili (in *primis* la guerra in corso in Ucraina), della necessità di riparametrare la prevista crescita dimensionale della Società nell'orizzonte 2022-2024, conseguentemente riposizionando l'aumento di capitale delegato fino ad Euro 1 miliardo (comprensivo di sovrapprezzo), entro l'esercizio 2023. Inoltre, come anticipato, in data 15 settembre 2022, il Consiglio di Amministrazione ha adottato la propria Policy di Sostenibilità che formalizza l'impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG nella propria strategia d'impresa. In tale contesto, la Società si è dotata del Comitato ESG.

4.2 NOMINA E SOSTITUZIONE (ex art. 123-bis, comma 1, lettera l), prima parte, TUF)

Con riferimento alle norme applicabili alla nomina e alla sostituzione degli amministratori, si precisa che trovano applicazione oltre alle norme del TUF, le previsioni degli artt. 16, commi 1, lett. d) e 2 del Regolamento Mercati Consob.

In conformità con l'art. 147-ter del TUF, l'art. 16 dello Statuto sociale della Società prevede che il Consiglio di Amministrazione è nominato dall'Assemblea sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati devono essere indicati in numero non superiore a quelli da nominare ed elencati mediante un numero progressivo, fermo restando che la procedura del voto di lista si applica solo in caso di rinnovo dell'intero Consiglio di Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 144-quater del Regolamento Emittenti Consob hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri Azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale, ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi di legge.

Si precisa che, in osservanza dello Statuto sociale, nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista; gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 c.c. non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista; gli Azionisti che partecipano ad un patto parasociale possono presentare o concorrere a presentare una sola lista.

Lo Statuto sociale prevede altresì che le liste dei candidati, accompagnate da un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti, siano depositate presso la sede della Società nei termini stabiliti dalla normativa – anche regolamentare – di volta in volta in vigore. Lo Statuto sociale prevede inoltre che unitamente a ciascuna lista devono essere depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura e attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge e l'esistenza dei requisiti eventualmente prescritti dalla legge e dai regolamenti per i membri del Consiglio di Amministrazione.

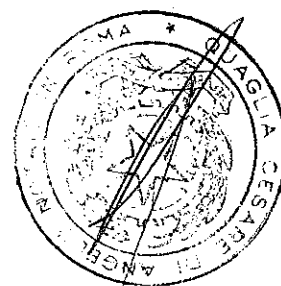
La composizione del Consiglio di Amministrazione, ai sensi dello Statuto sociale, deve essere conforme alla normativa *pro tempore* vigente inerente all'equilibrio tra i generi e il numero minimo di amministratori che devono possedere i requisiti d'indipendenza prescritti dalla normativa vigente, secondo quanto indicato nell'avviso di convocazione.

Tutti i candidati devono possedere altresì i requisiti di onorabilità prescritti dalla normativa vigente. L'assunzione della (e la permanenza nella) carica di amministratore è in ogni caso subordinata al possesso dei requisiti prescritti dalle disposizioni legislative e regolamentari di volta in volta vigenti per l'assunzione della carica.

Lo Statuto sociale non prevede **requisiti di indipendenza** ulteriori rispetto a quelli stabiliti per i Sindaci ai sensi dell'art. 148, comma 3, del TUF e ai sensi della raccomandazione 7 del Codice CG, né requisiti di onorabilità e/o professionalità diversi e ulteriori rispetto a quelli richiesti dalla legge per l'assunzione della carica di Amministratore. Si precisa che l'indipendenza va verificata anche nel rispetto di quanto previsto dall'art. 16, commi 1, lett. d), e 2 del Regolamento Mercati Consob. L'art. 16 dello Statuto sociale prevede inoltre che ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti del Consiglio di Amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato, tale numero è arrotondato per eccesso all'unità superiore.

Il meccanismo di nomina adottato per la scelta dei candidati dalle varie liste è il seguente:

- dalla lista che ha ottenuto il maggior numero di voti espressi dagli Azionisti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista stessa, tanti Consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;



- dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea, è tratto il restante Consigliere nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa di volta in volta vigente, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo.

Qualora, anche a seguito della predetta procedura di sostituzione, la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti il numero minimo di amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza prescritti dalla normativa vigente, il candidato non indipendente eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato non eletto in possesso dei requisiti di indipendenza appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, sempre nel rispetto delle vigenti norme in materia di equilibrio dei generi.

Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con le maggioranze di legge.

Al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetta la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i Consiglieri sono tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa di volta in volta vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.

Se nel corso dell'esercizio vengono a mancare uno o più Amministratori, gli altri provvedono alla loro sostituzione con delibera approvata dal Collegio Sindacale, nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dall'art. 16 dello Statuto sociale.

L'Assemblea, anche nel corso del mandato, può deliberare di variare il numero dei componenti il Consiglio di Amministrazione, sempre entro il limite di cui all'art. 15 dello Statuto sociale, provvedendo alle relative nomine, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente e dall'art. 16 dello Statuto sociale. Gli eventuali amministratori nominati ai sensi di quanto precede scadranno con quelli in carica.

Qualora per qualsiasi causa venga a mancare la maggioranza degli Amministratori nominati dall'Assemblea, i restanti amministratori si intendono dimissionari e la loro cessazione ha effetto dal momento in cui il Consiglio di Amministrazione è stato ricostituito per nomina assembleare.

In tal caso, i restanti amministratori o, in caso di loro inerzia, il Presidente del Collegio Sindacale dovranno convocare d'urgenza l'Assemblea per la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione.

Ai fini del riparto degli Amministratori da eleggere, lo Statuto sociale non prevede che le liste di candidati debbano ottenere una percentuale minima di voti in Assemblea.

Ai sensi dell'art. 123-bis, comma 1, lettera l), del TUF e con riguardo alla modificazione dello Statuto sociale, ogni modifica andrà operata nel rispetto dei principi legislativi e regolamentari vigenti, con la precisazione che l'art. 19 dello Statuto sociale attribuisce al Consiglio di Amministrazione la competenza a deliberare gli adeguamenti dello stesso a disposizioni normative.

Per quanto concerne il ruolo del Consiglio di Amministrazione e dei comitati consiliari nei processi di autovalutazione, nomina e successione degli Amministratori si fa espresso rinvio alla successiva Sezione 7 della presente Relazione.

4.3 COMPOSIZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione della Società è attualmente composto da n. 9 (nove) membri di cui (i) n. 5 (cinque) Consiglieri non esecutivi dotati dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 3 del Codice CG e dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob e (ii) 4 (quattro) Consiglieri esecutivi.

L'intero Consiglio di Amministrazione verrà a scadere con l'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023.

Tutti i membri del Consiglio di Amministrazione di NEXT RE sono dotati di professionalità specializzate e competenze adeguate alla carica, fra cui quelle di esperti del settore immobiliare, nonché professionisti con esperienze in materia contabile, fiscale, finanziaria e legale.

Si precisa inoltre che il numero e le competenze dei Consiglieri non esecutivi e indipendenti sono tali da assicurare loro un peso significativo nell'assunzione delle delibere consiliari e da garantire un efficace monitoraggio della gestione.

Ai sensi dell'art. 15 dello Statuto sociale, la Società è amministrata da un Consiglio di Amministrazione composto da 5 (cinque) a 11 (undici) membri, secondo le decisioni adottate dall'Assemblea al momento della nomina.

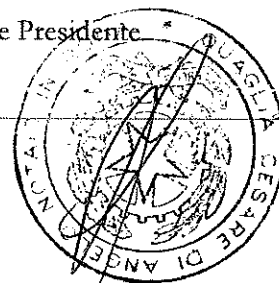
Alla data di approvazione della presente Relazione, la composizione del Consiglio di Amministrazione risulta la seguente:

Giancarlo Cremonesi

Consigliere Esecutivo e Presidente *

Stefano Cervone

Consigliere Delegato



Daniela Becchini	Consigliere Indipendente
Giuseppe Colombo	Consigliere Esecutivo
Camilla Giugni	Consigliere Indipendente
Eleonora Linda Lecchi	Consigliere Indipendente
Giovanni Naccarato	Consigliere Esecutivo e Vice Presidente
Luca Nicodemi	Consigliere Indipendente
Maria Spilabotte	Consigliere Indipendente

Si riportano sinteticamente nel seguito le caratteristiche personali e professionali di ciascun Amministratore in carica alla data di approvazione della presente Relazione, anche ai sensi dell'art. 144-*decies* del Regolamento Emittenti Consob:

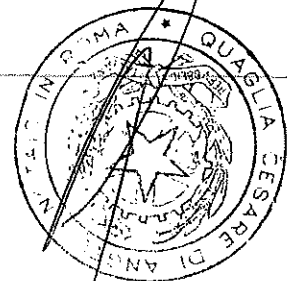
Giancarlo Cremonesi, Amministratore esecutivo, laureato in Giurisprudenza e in Scienze Politiche. È stato iscritto all'Albo degli Avvocati di Roma per oltre 30 anni. Ricopre e ha ricoperto le seguenti cariche: da aprile 2018 Presidente di NEXT RE, Vice Presidente e Membro del Consiglio di Amministrazione di Tecno Holding S.p.A.; da dicembre 2016 a marzo 2018 Presidente di Sorgente R.E.M. S.p.A.; dal 2017 a marzo 2018 Consigliere di Amministrazione della Caltagirone Editore; dal 2010 Consigliere di Amministrazione di Imprebanca S.p.A.; da novembre 2008 a maggio 2014 Presidente di Acea S.p.A.; dal 2013 al 2016 Consigliere di Amministrazione di Acquaser S.r.l.; dal 2013 al 2015 Presidente di Acea Illuminazione Pubblica S.p.A.; dal 2010 al 2014 Presidente di Confservizi Nazionale; dal 2013 al 2016 Presidente di Infocamere S.p.A.; da settembre 2010 ad agosto 2015 Presidente della CCIAA di Roma; dal 2010 al 2014 Vice Presidente di Sviluppo Lazio S.p.A.. È stato membro di Comitati Territoriali di Unicredit e di Banca Marche. Ha ricoperto l'incarico di Presidente Unioncamere Lazio e Vice Presidente Unioncamere Nazionale. Dall'ottobre 2008 al maggio 2009 è stato membro della Commissione per il Futuro di Roma Capitale, presieduta da Antonio Marzano. Dal 2007 al 2008 è stato Presidente dell'ACER, Associazione Costruttori Edili di Roma e provincia. Dal 2003 al 2006 è stato Presidente del Consiglio di Amministrazione di BIC Lazio, Società partecipata dalla Regione Lazio, dall'Unione Regionale delle Camere di Commercio del Lazio e attiva nel settore della promozione di impresa. Dal 2001 al 2007 è stato Vice Presidente con delega alla linea sindacale dell'ACER e ha ricoperto incarichi di rilievo nell'ANCE, Associazione Nazionale dei Costruttori Edili, e nell'ANCE Lazio – URCEL, Unione Regionale dei Costruttori Edili del Lazio.

Dal 1997 al 2002 è stato Amministratore Delegato della Fidurcel, società che opera nel settore dei servizi finanziari e generali per le imprese di costruzioni.

È stato consigliere di amministrazione di numerose società operanti nel settore finanziario e delle costruzioni; in particolare: Lazio Lis – Gruppo Filas, FIdurcel Broker, Cassa Edile della Provincia di Roma, Banca Popolare di Roma. È stato membro del Comitato Direttivo dello IEFE (Istituto di Economia e Politica dell'Energia ed Ambiente dell'Università Bocconi di Milano). In rappresentanza della Filas ha ricoperto la carica di Consigliere di Amministrazione in Società attive nel settore dell'*Information Technology*.

Componente del CNEL e componente elettivo del Consiglio Direttivo e della Giunta di Unindustria.

Stefano Cervone, Amministratore esecutivo, ha conseguito la laurea in Economia e Commercio presso l'Università Luiss Guido Carli di Roma, dottore commercialista e revisore contabile. Ha avviato la propria esperienza lavorativa nell'ambito della Direzione Internal Auditing della Banca Nazionale del Lavoro (1992-1999), dove si è occupato, in particolare, di: analisi dei processi della banca per la valutazione del sistema dei controlli interni, studio dell'impianto per il modello di *risk management*, integrazione dei sistemi contabili e gestionali delle società del gruppo. Ha partecipato anche allo sviluppo di un modello di monitoraggio dei rischi nell'ambito di un progetto di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Gruppo BNL. Dal 1999 al 2001 ha lavorato con responsabilità funzionali presso il Servizio Revisione Interna dell'Istituto Nazionale delle Assicurazioni (INA), dove ha seguito il controllo dell'Area Finanza e Investimenti, nonché l'organizzazione e il lancio del Fondo Pensione Integrativo. È stato impegnato nell'elaborazione di un sistema di misurazione della redditività degli investimenti immobiliari effettuati nell'ambito della gestione delle riserve tecniche e matematiche delle compagnie INA e Assitalia. Dal 2001 al 2009 è stato Direttore Generale di Sorgente SGR S.p.A., dove, con rapporto diretto all'Amministratore Delegato, ha seguito con responsabilità manageriale la promozione e la gestione di fondi d'investimento immobiliari, ha coordinato il personale aziendale ed è stato referente societario presso tutte le autorità e gli organismi di settore. Ha seguito l'attività d'investimento (dall'*origination* alla dismissione) di tutti i fondi (per tipologie immobiliari ad uso ufficio, commerciale, alberghiero, residenziale, sia a reddito che a sviluppo), con operazioni in Italia e all'estero, tra cui acquisizioni a New York (Chrysler Building, Flatiron, etc.), in Francia e in Svizzera. Stefano Cervone ha ricoperto, tra gli altri, il ruolo di membro del Consiglio di Amministrazione di Sorgente SGR S.p.A., il ruolo di Direttore Generale di Sorgente Group S.p.A. e, dal 2017 è Consigliere Delegato di Next Re.



Giuseppe Colombo, dal 1990 al 1996 ha gestito progetti internazionali per la società F.lli Diogaurdi S.p.A., in qualità di responsabile delle operazioni a Stoccarda, Boston e Washington D.C., dove ha supervisionato la costruzione della nuova ambasciata italiana. Dal 1996 al 2008 ha rivestito il ruolo di CEO nella società ICKM REAL ESTATE, guidando un *team* di 60 dipendenti alla costruzione di un *portfolio* di 2.000 unità residenziali, inclusi alcuni dei più noti progetti di sviluppo immobiliari nella città di Praga. Nel 2008 ha contribuito alla vendita di ICKM a GE Capital e Crestyl per 100 milioni di euro. Dal 2009 collabora in imprese operanti nel settore delle tecnologie ambientali e con investitori privati in progetti di *real estate*. Attualmente collabora attivamente con Gruppi Finanziari operanti nel settore immobiliare e nelle *start-up*.

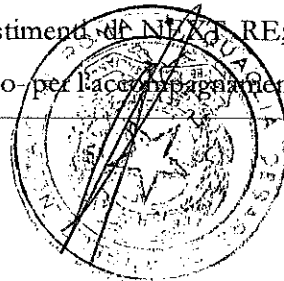
Giovanni Naccarato, dottore commercialista, iscritto all'Albo dei Revisori Legali. Dal 1998 al 2015 ha svolto la propria attività professionale presso lo Studio Laghi, svolgendo attività di consulenza in tema di: operazioni di *merger and acquisition*; valutazione di aziende e di rami d'azienda sia del settore pubblico che di quello privato; attività pareristica su temi inerenti al bilancio di esercizio e consolidato; processi di ristrutturazione del debito. Dal 2016 ha proseguito nello svolgimento delle attività sopracitate sia in forma autonoma, quale dottore commercialista e revisore legale, sia mediante la propria società di consulenza denominata Gybe S.r.l. di cui è anche Amministratore Unico dal 2016. Ha ricoperto il ruolo di attestatore, consulente, coadiutore nell'ambito di procedure concorsuali di primari Gruppi Italiani anche quotati, nonché Presidente e membro di Collegi Sindacali e dell'Organismo di Vigilanza di società, anche di rilevanti dimensioni.

Camilla Giugni, ha conseguito la laurea in giurisprudenza presso l'Università Sapienza di Roma. Ha sostenuto l'esame di avvocato l'8 febbraio 2003 ed è iscritta all'albo degli avvocati di Roma dal 20 febbraio 2003 e dal 22 gennaio 2016 è iscritta nell'albo degli Avvocati Cassazionisti. Ha patrocinato in qualità di avvocato di fiducia in numerosi processi di bancarotta fraudolenta e per i reati tributari previsti e puniti dal D. Lgs. 74/2000. Dal 2003 è legale dell'ANAMMI, Associazione Nazionale – Europea Amministratori d'Immobili.

Daniela Becchini, ha conseguito nel 1984 la laurea in Giurisprudenza presso l'Università degli Studi di Roma La Sapienza. Avvocato Cassazionista e docente di Discipline Giuridiche ed economiche. Manager pubblico con oltre 30 anni di esperienza in materia di investimenti mobiliari e immobiliari è attualmente consigliere indipendente di UNIPOL GRUPPO S.p.A., di cui è componente del Comitato Controllo Rischi e dell'Organismo di Vigilanza. È stata Dirigente

Generale Patrimonio INPS, Consigliere di Amministrazione di IDEAFIMIT SGR (oggi Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.), Presidente di IGEEI S.p.A.. Componente comitato investimenti Fondo Immobiliare Aristotele e Fondo Erasmus. Direttore Generale vicario dell'INPDAP con deleghe in materia di investimenti entrate contributive, sistemi informativi e telecomunicazioni. Componente di numerose commissioni ed organismi istituzionali presso i Ministeri dell'Economia e del Lavoro, nonché presidente di commissioni di concorso e gare pubbliche. Ha coordinato in collaborazione con il MEF rilevanti operazioni di privatizzazione (dismissione di oltre 57.000 immobili, realizzazione e quotazione in borsa di fondi immobiliari, cartolarizzazioni di crediti e immobili per un controvalore di oltre 12 miliardi di euro). Autrice di pubblicazioni, relatore e docente in convegni e master di II livello presso le Università di Tor Vergata, Luiss Guido Carli e Link Campus. Iscritta all'Elenco Nazionale dei componenti Organismi Indipendenti di Valutazione istituito presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri. Membro della Camera Arbitrale Internazionale presso l'Ordine degli Avvocati di Roma. Vincitrice al Forum PA 2010 del "*Premio Best Practice Patrimoni Pubblici 2010*" Sezione Gestione Patrimoni Immobiliari - Vincitrice Premio Scenari Immobiliari 2016. È stata componente della Commissione Pari Opportunità dell'Ordine degli Avvocati di Roma e socia della Fondazione Marisa Bellisario. È Membro di International Women's Forum e Vice Presidente di Sui Generis, network internazionale per la promozione del merito e della parità di genere.

Eleonora Linda Lecchi, laureata in Sociologia presso l'Università degli Studi di Trento con una tesi di laurea dal titolo "*Responsabilità sociale d'impresa e bilancio sociale*". Dall'8 aprile 1993 è iscritta Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bergamo al n. 683/A. Dal 25 giugno 1999 è iscritta al registro dei Revisori Legali al n. 79556 ai sensi dell'art. 16 D. Lgs. n. 88/1992. È Mediatore civile presso l'Organismo di Mediazione della Camera di Commercio di Bergamo. È Consulente Tecnico del Giudice di cui all'art. 16 disp. att. cod. proc. civ. presso il Tribunale di Bergamo. Svolge attività di consulenza fiscale, tributaria e societaria a favore di aziende private di piccola e media dimensione e di aziende pubbliche di gestione di servizi pubblici locali, strumentali e a libero mercato. Svolge altresì attività di consulenza ad associazioni di categoria ed Enti del Terzo Settore (Fondazioni, ODV, APS, Imprese sociali ecc.). È revisore degli Enti Locali. Ricopre inoltre i seguenti incarichi professionali: è revisore Legale della Fondazione Giuliani Caffetti Treviglio ONLUS di Treviglio (BG) gestione patrimonio immobiliare e mobiliare di lascito ereditario; è membro del Consiglio di Amministrazione e componente indipendente del comitato endoconsiliare Parti Correlate e Investimenti di NZZ/RE; è consulente di CSV BERGAMO – Centro di servizio per il volontariato – per l'accoglienza



delle realtà di volontariato della provincia di Bergamo alla compilazione dei nuovi schemi di bilancio come previsti al Codice Terzo Settore; è revisore legale della Fondazione "Domus E.D.E.R.A." Ente Didattico Educativo Residenziale Assistenziale di Fontanella (BG); è membro del Consiglio di Amministrazione della SFERCOM società cooperativa di servizi dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bergamo; è membro del Collegio dei Revisori presso il Comune di Cesano Boscone (MI); è membro della commissione "Enti non Commerciali No Profit terzo Settore" dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Bergamo; è delegata della provincia di Bergamo all'Associazione Cassa Nazionale Previdenza Ragionieri in Roma; è revisore legale della società partecipata pubblica al 100% dal Comune di Stezzano (BG) "Piscina Comunale Stezzano s.s.d. a responsabilità limitata"; è consulente in materia di bilancio, contabilità, e tributi della R.S.A. a nomina pubblica "Fondazione Casa di Riposo Villa della Pace" di Stezzano (BG); è consulente in materia di bilancio, contabilità e tributi della società partecipata pubblica "YGEA S.r.l." di Treviglio; è revisore legale dell'Organizzazione di Volontariato CROCE ORO STEZZANO di Stezzano (BG) che opera per interventi e servizi sociali ai sensi dell'art. 1, commi 1 e 2, della legge 8 novembre 2000, n. 328, e successive modificazioni, e interventi, servizi e prestazioni di cui alla legge 5 febbraio 1992, n. 104, e alla legge 22 giugno 2016, n. 112, e successive modificazioni.

Luca Nicodemi, laureato a pieni voti in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi, con specializzazione in Finanza (relatore prof. Mauro Bini), ha successivamente ottenuto una borsa di studio per il Master IPSOA in fiscalità Internazionale (coordinamento scientifico prof. Guglielmo Maisto, prof. Stefano Simontacchi, prof. Marco Cerrato). Svolge attività di consulenza professionale (finanziaria, contabile e fiscale) per operazioni M&A, e di ristrutturazione del debito, valutazioni di azienda a favore di soggetti istituzionali nazionali ed internazionali (Banche, Fondi di Private Equity domestici e internazionali, fondi sovrani, primarie Banche d'Affari, società quotate, studi legali domestici e internazionali). Svolge altresì attività valutativa, *fairness* e *accounting* e *tax opinion* a supporto di primari gruppi industriali operativi, tra l'altro, nei settori del *luxury*, infrastrutture, bancario. Esperto in materia di *corporate governance* societaria, ricopre incarichi di rilievo presso primarie società calcistiche, industriali, soggetti vigilati, SGR. Svolge attività professionale in qualità di ODV ex D. lgs. n. 231/2001 per imprese multinazionali e soggetti vigilati. È dottore Commercialista e revisore legale dei conti, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio (CTU) del Tribunale di Milano con specializzazioni: valutazioni, operazioni straordinarie, contabilità e bilancio. Equity partner dello studio Redaelli e Associati. Precedentemente pluriennale presso studi legali tributari di rilevanza internazionale (Studio

Biscozzi Fantozzi, Studio Biscozzi Nobili e prof. Marco Piazza), dal 2010 ha continuato l'attività professionale individualmente, quindi successivamente in partnership con Partners S.p.A. (studio fondato dai prof. Angelo Provasoli e prof. Guido Corbetta).

Maria Spilabotte, ha conseguito nell'anno 2010 la laurea triennale in Valorizzazione e promozione dei beni culturali nel museo e nel territorio, facoltà di Lettere e Filosofia dell'Università di Cassino. Nell'anno 2017 ha poi conseguito la laurea magistrale in Archeologia Beni Culturali e Turismo alla facoltà di Scienze Umane e Sociale dell'Università del Molise. Nel luglio 2018 ha frequentato e superato con successo il corso di alta formazione "*Made in Italy and by Italy, marketing and communication*" impartito da Learn Italy USA e Monclear University in New York City, in collaborazione con enti ed istituzioni internazionali. Nel settembre 2021 ha conseguito il master in *Management* e amministrazione delle imprese presso Universitas Mercatorum. La Dott.ssa Spilabotte dal 1996 si è impegnata personalmente in politica ricoprendo incarichi elettivi e fiduciari nelle segreterie politiche. Dal 2002 al 2009 è stata assunta dalla Regione Lazio, dapprima nel Consiglio Regionale del Lazio, in seguito nella Giunta Regionale, occupandosi della collaborazione nello statuto regionale del Lazio; stesura di mozioni, interrogazioni, procedure di convocazione del Consiglio Regionale e delle Commissioni Attività di pubbliche relazioni; collaborazione all'elaborazione del bilancio regionale di previsione e di assestamento relativamente ai capitoli di competenza dell'Assessorato; membro della commissione regionale per le acque termali e minerali del Lazio, in qualità di Presidente su delega e in sostituzione dell'Assessore competente in materia. Dal 2009 ha ricoperto la funzione di assistente parlamentare locale presso il Parlamento Europeo di Bruxelles, con funzioni di segreteria, studio di progetti per lo sviluppo socio economico dei territori, relazioni con il territorio e la UE relativamente alle opportunità di finanziamento, studio dei programmi di finanziamento messi a disposizione dai fondi europei diretti e indiretti. Nel 2013 è stata eletta Senatore della Repubblica per la XVII Legislatura, vicepresidente della XII commissione parlamentare lavoro e previdenza sociale del Senato, segretario dell'OPMI Osservatorio Parlamentare delle Politiche Immobiliari, Da aprile 2019 ad aprile 2020 ha svolto l'incarico di consulenza strategica presso CNPR Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri per la valorizzazione del patrimonio immobiliare. Ha inoltre svolto l'incarico di segretario generale della Federazione immobiliare e property di Confimprese Italia. Dal 2019 è stata *strategic Advisor* per Gabetti Group Property and Solution S.p.A.; *business developer* per il dipartimento di Gabetti Sport e consulente per Gabetti Lab S.r.l. per lo sviluppo del superbonus 110% in tutta Italia. È inoltre Amministratore Unico di Chicchiddi S.r.l.s. società di consulenza e attività commerciale



nazionale e internazionale. Dalla chiusura dell'Esercizio alla data di approvazione della presente Relazione non sono intervenute variazioni nella composizione dell'organo amministrativo.

Il Consiglio di Amministrazione, come integrato a far data dall'Assemblea degli Azionisti del 10 novembre 2021, si è riunito in data 26 novembre 2021 ed ha valutato la sussistenza (i) dei requisiti di onorabilità di cui all'art. 147-*quinquies* del TUF e al D.M. 30 marzo 2000 n. 162 e (ii) dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4, e 148, comma 3, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice CG e dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob in capo ai suddetti nuovi Consiglieri (cfr. Racc. 5 Codice CG). In pari data, il Consiglio di Amministrazione, ha attribuito al Consigliere Giovanni Naccarato deleghe in materia finanziaria, nominandolo CFO della Società, per effetto delle quali lo stesso ha acquisito la qualifica di Amministratore esecutivo della Società, perdendo i requisiti di indipendenza. Da ultimo, in data 21 marzo 2023, il Consiglio di Amministrazione ha verificato, all'esito del processo di autovalutazione, il permanere dei suddetti requisiti in capo ai propri componenti (cfr. Racc. 6, 8 e 10 Codice CG).

Alla data di approvazione della presente Relazione non risultano cambiamenti nella composizione del Consiglio.

Criteria e politiche di diversità nella composizione del Consiglio e nell'organizzazione aziendale

Si precisa preliminarmente che, alla data di approvazione della presente Relazione, la Società non supera almeno due dei parametri indicati dall'art. 123-*bis*, comma 5-*bis* del TUF, e conseguentemente non è soggetta all'obbligo previsto dall'art. 123-*bis*, comma 2, lett. d-*bis*) del TUF.

Il Consiglio di Amministrazione risulta composto per quasi la metà (ovvero 4 componenti su 9) da componenti appartenenti al genere meno rappresentato, nel rispetto della normativa applicabile. Nel rispetto delle raccomandazioni del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione – nella propria Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 125-*ter* del TUF relativa al rinnovo dell'organo amministrativo

ha tra l'altro formulato i propri orientamenti in merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione pubblicandoli in favore degli Azionisti che intendevano presentare una lista¹.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene particolarmente opportuna la presenza, fra i suoi componenti, di personalità dotate delle caratteristiche riportate nelle menzionate raccomandazioni, nella convinzione che il carattere eterogeneo e altamente qualificato delle professionalità chiamate a contribuire ai lavori dell'organo amministrativo, nonché la bilanciata combinazione di generi e fasce di età consentano di analizzare i diversi argomenti in discussione secondo prospettive differenti, contribuendo così ad alimentare una matura e completa dialettica consiliare, presupposto necessario affinché le decisioni collegiali siano adottate in modo meditato e consapevole.

Cumulo massimo agli incarichi ricoperti in altre società

In relazione a quanto previsto dall'art. 2.2.38, comma 14 del Regolamento di Borsa, si precisa che il Consiglio di Amministrazione ha deliberato, con Delibera Quadro del 26 aprile 2021, di confermare i limiti già deliberati in data 15 luglio 2020 in merito al numero massimo di incarichi di amministratore o sindaco che possano essere considerati compatibili con un efficace svolgimento della carica di Amministratore della Società (Racc. 15 Codice CG):

- (i) non possono assumere la carica di Amministratore della Società coloro i quali ricoprono incarichi di amministratore o sindaco in 6 (sei) emittenti;
- (ii) ciascun Amministratore della Società, ove sia al contempo amministratore o sindaco in almeno un altro emittente, può assumere incarichi di amministratore o sindaco in altre società nel limite

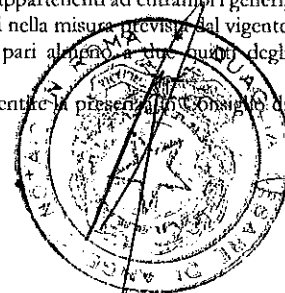
¹ Il Consiglio di Amministrazione uscente ha raccomandato: (i) di inserire all'interno della lista candidati dotati di adeguate esperienze e competenze nel settore immobiliare e nelle materie economiche, amministrativo-contabili, legali, finanziarie, di gestione dei rischi e di politiche retributive; più in particolare:

- a) i profili manageriali dovrebbero aver maturato competenze in posizioni di responsabilità nel settore immobiliare o in settori di attività strettamente attinenti a quelli della Società, nonché una esperienza complessiva di almeno un triennio nella gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della Società, in linea con quanto richiesto dal vigente art. 2.2.38, comma 12 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A.; dovrebbero altresì possedere un elevato orientamento alle strategie e ai risultati nel rispetto dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale;
- b) i profili professionali dovrebbero avere maturato competenze ed esperienze in posizioni di responsabilità nell'ambito di accreditati studi professionali, società di consulenza o altre organizzazioni e avere svolto la loro attività professionale nelle materie economiche, contabili, giuridiche (con particolare riferimento ai settori del diritto commerciale, societario e dei mercati finanziari), finanziarie, nonché in materia di gestione dei rischi e di politiche retributive, con particolare attinenza all'attività delle imprese;
- c) i profili accademici e/o istituzionali dovrebbero possedere competenze ed esperienze che possano risultare utili per il consolidamento del *business* della Società;

(ii) di inserire all'interno della lista un numero adeguato di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dal Codice CG, al fine di assicurare che il Consiglio possa risultare composto in maggioranza da Amministratori indipendenti ai sensi degli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob e dell'art. 2 del Codice CG, in osservanza di quanto previsto dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob;

(iii) di inserire, in ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre, candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo tale che la composizione del Consiglio di Amministrazione assicuri l'equilibrio tra i generi nella misura prevista dal vigente art. 147-ter, comma 1-ter del TUF (il genere meno rappresentato dovrà ottenere una quota pari almeno a due quinti degli Amministratori eletti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore);

(iv) di inserire all'interno della lista candidati appartenenti a diverse fasce di età, in modo da consentire la presenza in Consiglio di una bilanciata pluralità di prospettive e di esperienze manageriali e professionali.



massimo pari a 10 (dieci) punti risultante dall'applicazione del modello di calcolo contenuto nell'Allegato 5-*bis*, Schema 1 al Regolamento Emittenti Consob;

(iii) resta inteso che gli Amministratori che dovessero superare i limiti sopra previsti, entro 40 (quaranta) giorni dall'avvenuto superamento del limite, dovranno rassegnare le dimissioni da uno o più degli incarichi precedentemente ricoperti.

Anche in ottemperanza alla Raccomandazione 15 del Codice CG, le cariche di amministratore o sindaco ricoperte attualmente da alcuni Consiglieri in società terze quotate in mercati regolamentati anche esteri, e in società finanziarie, bancarie, assicurative o di rilevanti dimensioni, alla data di approvazione della Relazione, sono schematicamente riportate nella Tabella 2 della presente Relazione.

4.4 FUNZIONAMENTO DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

In adesione al Principio IX del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione ha definito le regole e le procedure per il proprio funzionamento, anche mediante l'adozione di un proprio regolamento (come *infra* meglio precisato) contenente, *inter alia*, l'indicazione dei termini per l'invio dell'informativa pre-consiliare. Al riguardo, è ivi previsto che di regola l'informativa pre-consiliare è fornita nella medesima data di convocazione della riunione, ove possibile, e comunque nel rispetto del termine – ritenuto congruo – di almeno 2 (due) giorni prima della riunione, mediante caricamento sull'apposita piattaforma elettronica accessibile a tutti i membri del Consiglio e del Collegio Sindacale.

Tale decisione è stata confermata dal Consiglio di Amministrazione da ultimo nella riunione del 21 marzo 2023, all'esito del periodico processo di *self assessment*, dal quale è emerso un complessivo giudizio positivo da parte dei Consiglieri sulla completezza, chiarezza, fruibilità e tempestività dell'informativa pre-consiliare, che consente a ciascun Consigliere di prepararsi adeguatamente alle riunioni consiliari e di intervenire e agire in modo informato.

Come anticipato, il Consiglio di Amministrazione della Società con Delibera Quadro del 26 aprile 2021, in aderenza alla Raccomandazione 11 del Codice CG, ha approvato il “Regolamento del Consiglio di Amministrazione di Next Re SIIQ S.p.A.” (“**Regolamento del CdA**”) che disciplina la composizione, i compiti, le regole e le modalità di funzionamento del medesimo Consiglio di Amministrazione².

² *Modalità di verbalizzazione delle riunioni* (art. 12 del Regolamento del CdA): conformemente all'art. 18 dello Statuto sociale, di ogni riunione del Consiglio viene redatto apposito verbale a cura del Segretario e successivamente trasmesso a tutti i Consiglieri e Sindaci effettivi per le eventuali osservazioni. Il testo definitivo del verbale viene quindi redatto dal Segretario, sottoposto alla approvazione

Nel corso dell'Esercizio il Consiglio di Amministrazione si è riunito 14 volte e per l'esercizio in corso sono programmate almeno 11 riunioni (di cui 3 hanno già avuto luogo, inclusa quella di approvazione della presente Relazione). Di regola, le riunioni del Consiglio di Amministrazione hanno una durata media di 2 (due) ore.

Le riunioni hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei Consiglieri, come illustrato nella Tabella 2 in appendice cui si fa espresso rinvio.

Nel corso dell'Esercizio hanno partecipato alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, in relazione agli argomenti di volta in volta trattati, soggetti esterni quali il Responsabile della Funzione di *Internal Audit*, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, nonché esperti e consulenti della Società.

4.5 RUOLO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato l'Avv. Giancarlo Cremonesi quale Presidente del Consiglio di Amministrazione.

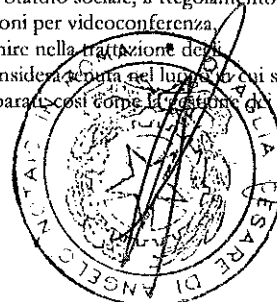
In relazione al Principio X del Codice CG, il Presidente riveste un ruolo di raccordo tra gli Amministratori esecutivi e gli Amministratori non esecutivi e cura l'efficace funzionamento dei lavori consiliari, garantendo la più opportuna gestione della tempistica delle adunanze, favorendo l'ottimizzazione del dibattito e graduando l'estensione della discussione in ragione della rilevanza dei punti all'ordine del giorno. Ove ritenuto necessario, promuove altresì eventuali scambi pre-

del Presidente della riunione e del Consiglio di Amministrazione in una successiva riunione consiliare utile e, in seguito, trascritto sull'apposito libro sociale.

- *Informativa pre-consiliare* (art. 10 del Regolamento del CdA): fornita nella medesima data di convocazione della riunione, ove possibile, e comunque nel rispetto del termine – ritenuto congruo – di almeno 2 (due) giorni prima della riunione viene messa a disposizione - mediante caricamento sull'apposita piattaforma elettronica - dei Consiglieri e dei Sindaci effettivi la documentazione relativa agli argomenti posti all'ordine del giorno con la quale vengono fornite le informazioni necessarie a consentire ai medesimi di esprimersi con consapevolezza ed in maniera informata sulle materie oggetto di dibattito e deliberazione. Sono fatti salvi i casi di urgenza, nei quali la documentazione è resa disponibile con la migliore tempestività.

- *Tutela della riservatezza dei dati e delle informazioni fornite* (art. 13 del Regolamento del CdA): il Regolamento del CdA contiene delle previsioni in forza delle quali i componenti del Consiglio e del Collegio Sindacale sono tenuti alla riservatezza in ordine alle notizie, informazioni, documenti e dati acquisiti nell'esercizio delle proprie funzioni anche dopo la scadenza del mandato, fatti salvi gli obblighi imposti dalla legge, dalle autorità giudiziarie e/o di vigilanza. Il loro idoneo trattamento e il mantenimento della relativa riservatezza rientrano nella responsabilità individuale di ciascun Amministratore e Sindaco, i quali sono tenuti ad adottare ogni cautela opportuna ad assicurarne la confidenzialità e il rispetto delle discipline applicabili; detta responsabilità si estende all'organizzazione di cui si avvalgono. I soggetti invitati a partecipare alle riunioni consiliari sono tenuti al rispetto dei medesimi obblighi di riservatezza. Nell'ambito della tutela della riservatezza inoltre: (i) i componenti del Consiglio e del Collegio Sindacale si astengono dal ricercare e utilizzare informazioni riservate per scopi non conformi al proprio incarico; (ii) i rapporti e le relazioni della Società verso l'esterno sono riservati all'Amministratore Delegato; (iii) i verbali trascritti sull'apposito libro sociale e i documenti acquisiti agli atti nel corso delle riunioni del Consiglio sono considerati documenti riservati e possono essere consultati, con espressa richiesta al Presidente e al Segretario, da ciascun Consigliere e da ciascun componente del Collegio Sindacale, nonché da altri soggetti aventi diritto in conformità alle disposizioni normative pro tempore vigenti e alle procedure aziendali applicabili.

- *Riunioni e deliberazioni del Consiglio* (art. 11 del Regolamento del CdA): nel rispetto dell'art. 18 dello Statuto sociale, il Regolamento del CdA ammette la possibilità per gli Amministratori ed i Sindaci effettivi di partecipare alle riunioni per videoconferenza, teleconferenza, od altre analoghe tecnologie, a condizione che siano identificati e possano intervenire nella trattazione degli argomenti affrontati e ricevere, trasmettere o visionare documenti. La riunione del Consiglio si considera tenuta nel luogo in cui si trova il Segretario. È responsabilità dei partecipanti da remoto il corretto funzionamento degli apparati, così come la gestione dei profili di riservatezza della comunicazione.



consiliari tra Amministratori e Presidenza, per una informale disamina preliminare delle principali tematiche da affrontare in sede consiliare.

In ottemperanza alle prescrizioni del Codice CG nonché del Regolamento del CdA il Presidente del Consiglio, nel corso dell'Esercizio, ha curato:

- (i) l' informativa pre-consiliare, nonché l'idoneità delle informazioni complementari fornite durante le riunioni consiliari, a consentire agli amministratori di agire in modo informato nello svolgimento del loro ruolo mettendo a disposizione degli amministratori nonché dei sindaci effettivi la documentazione a supporto del Consiglio secondo le tempistiche previste dallo Statuto sociale e dal Regolamento del CdA;
- (ii) il coordinamento dell'attività dei comitati consiliari (con funzioni istruttorie, propositive e consultive) con l'attività del Consiglio, invitando i membri dei comitati alle riunioni consiliari e facendoli intervenire ove necessario;
- (iii) d'intesa con il *chief executive officer*, l'intervento alle riunioni consiliari - anche su richiesta di singoli amministratori - dei dirigenti dell'Emittente, responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno.
- (iv) la partecipazione dei componenti degli organi di amministrazione e controllo, successivamente alla nomina e durante il mandato, a iniziative finalizzate a fornire loro un'adeguata conoscenza dei settori di attività in cui opera l'Emittente, delle dinamiche aziendali e della loro evoluzione anche nell'ottica del successo sostenibile dell'Emittente stesso, nonché dei principi di corretta gestione dei rischi e del quadro normativo e autoregolamentare di riferimento;
- (v) l'adeguatezza e la trasparenza del processo di autovalutazione del Consiglio, con il supporto del comitato nomine, affidandone la cura al Segretario che ha curato il predetto processo.

Segretario del Consiglio

Il Consiglio di Amministrazione della Società con Delibera Quadro del 26 aprile 2021 ha nominato, per tutta la durata del mandato del Consiglio di Amministrazione, quale Segretario del Consiglio di Amministrazione l'Avv. Genoveffa Michela Cesare, Dirigente della Società e Responsabile dell'area Affari Legali e Societari, riconoscendola in possesso dei requisiti di professionalità individuati nel Regolamento del Consiglio di Amministrazione.

La nomina del proprio Segretario è riservata, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, al Consiglio per l'organizzazione dei propri lavori. Il Segretario è scelto fra soggetti – siano essi Amministratori, dipendenti della Società o terzi – che abbiano maturato un'esperienza complessiva di almeno un biennio (i) in ambito societario con particolare riguardo alle tematiche concernenti le società

quotate su un mercato regolamentato o (ii) nell'esercizio di attività di amministrazione o di controllo ovvero nello svolgimento di compiti direttivi presso società quotate su un mercato regolamentato.

Ai sensi dell'art. 7 del Regolamento del CdA il Segretario supporta l'attività del Presidente e fornisce con imparzialità di giudizio assistenza e consulenza al Consiglio su ogni aspetto rilevante per il corretto funzionamento del sistema di governo societario. Il Segretario redige inoltre il verbale di ogni adunanza del Consiglio e lo sottoscrive unitamente al Presidente; sovrintende inoltre alla conservazione dei verbali e dei libri sociali. In caso di suo impedimento od assenza, le mansioni del Segretario sono affidate ad altra persona nominata di volta in volta dal Consiglio su proposta del Presidente.

4.6 CONSIGLIERI ESECUTIVI

Amministratori Delegati

Il Consiglio di Amministrazione della Società con Delibera Quadro del 26 aprile 2021 ha attribuito al Consigliere **Stefano Cervone** la carica di Consigliere Delegato, conferendogli, con firma libera e con facoltà di sub-delega, i poteri *infra* elencati, oltre alla rappresentanza legale della Società ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale.

Il Consigliere Delegato riveste la funzione di capo azienda ed è il principale responsabile della gestione dell'impresa (*chief executive officer*).

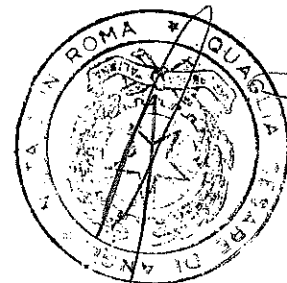
In tale veste è affidata al Consigliere Delegato, tra l'altro, la guida del *business* immobiliare e l'individuazione delle strategie più idonee per il consolidamento e lo sviluppo della Società, le responsabilità organizzative e gestionali di: (i) gestione e sviluppo del *business* immobiliare; (ii) supervisione delle attività operative, anche attraverso il coordinamento dei Responsabili di Funzione preposti alle diverse aree; (iii) analisi delle operazioni da sottoporre al Consiglio di Amministrazione.

È altresì affidata al Consigliere Delegato la responsabilità di indirizzo e supervisione in materia di: (i) amministrazione e controllo; (ii) acquisizione di risorse finanziarie a supporto dell'attività e dello sviluppo del *business*; (iii) gestione e controllo della posizione finanziaria della Società; (iv) impiego delle risorse finanziarie della Società.

Al Consigliere Delegato è altresì attribuita la delega in materia di: (i) comunicazione e informativa al mercato e ai *media*; (ii) rapporti con i Soci; (iii) rapporti con le istituzioni e con gli istituti di credito.

Il Consigliere Delegato ha i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di sub-delega:

I – Poteri generali



- rappresenta la Società in Italia e all'estero, nei confronti di Stati, Ministeri, Regioni, Province, Comuni, pubbliche Autorità, amministrazioni, istituzioni ed enti italiani, stranieri, internazionali e soprannazionali, nonché nei confronti di associazioni, consorzi, società, fondazioni e persone fisiche, nell'ambito e per l'esercizio dei poteri conferiti;
- rappresenta la Società nei confronti delle amministrazioni finanziarie, firma e presenta ricorsi e memorie avanti a qualsiasi autorità tributaria ed amministrativa, ivi compresi gli organi del contenzioso tributario, addivene a concordati e transazioni, comparando innanzi agli uffici delle Entrate, uffici IVA, uffici distrettuali delle imposte dirette, intendenza di finanza ed ogni altro ufficio od ente fiscale o comunque impositore; sottoscrive accordi con le Autorità fiscali ed adesioni ad accertamenti; paga le tasse e le imposte a carico della Società;
- cura i rapporti con i *media* e con gli investitori, ivi incluse le attività di promozione dell'immagine sociale della Società;
- sovrintende all'andamento tecnico ed amministrativo della Società curandone ogni aspetto legale, fiscale, tributario e finanziario nel rispetto delle normative vigenti;
- firma dichiarazioni, certificazioni e denunce previste dalle norme fiscali e tributarie e svolge qualsiasi pratica fiscale;
- sottoscrive le comunicazioni alle Camere di Commercio, Registro Imprese, Borsa, Consob, Ministeri ed altri Enti ed Uffici pubblici e privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Società da leggi e/o regolamenti;
- firma la corrispondenza sociale;
- compie presso le pubbliche Amministrazioni, Enti ed Uffici pubblici e ogni organo preposto tutti gli atti e le operazioni occorrenti per ottenere concessioni, licenze ed atti autorizzativi in genere; stipula e sottoscrive disciplinari, convenzioni, accordi di programma, atti di sottomissione o qualsiasi altro atto preparatorio dei precedenti; provvede a tutti gli adempimenti relativi;
- sovrintende alla gestione delle società, consorzi, raggruppamenti o altre forme associative nei quali la Società abbia partecipazioni o interessenze, rappresentando la Società nelle relative assemblee, consigli e/o riunioni informali ovvero conferendo a terzi, anche estranei alla Società, i relativi poteri e curando l'indirizzo, il controllo e il coordinamento delle loro attività, con obbligo di informativa al primo utile Consiglio di Amministrazione;
- apre e chiude conti correnti bancari e postali; rilascia benestare agli estratti conto;
- incassa somme, esige crediti e ritira valori da chiunque e per qualsiasi causale dovuti alla Società;
- emette, gira, negozia, esige assegni, *cheques*, vaglia postali, telegrafici e bancari, e qualunque altro titolo o effetto di commercio emesso dalla – o a favore della – Società per qualsivoglia causale, ivi

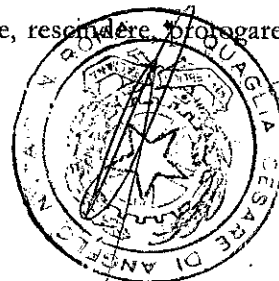
comprese le cambiali (tratte e pagherò), firmando i relativi documenti e girate e rilasciando le necessarie quietanze;

- riceve e costituisce, restituisce e ritira depositi di somme, titoli, sia nominativi sia al portatore, e valori a cauzione, a garanzia, a custodia o in amministrazione, rilasciando e ricevendo liberazioni e quietanze;
- effettua operazioni di girofondi sui conti intestati alla Società senza limiti di importo;
- fa elevare protesti ed intima precetti, procede ad atti conservativi ed esecutivi, presenta istanze di fallimento nei confronti di debitori insolventi, interviene per conto della Società nell'ambito di procedure concorsuali, per insinuare crediti, esprimere voto, approvare, respingere ed esigere riparti, anche parziali, e in generale intervenire nell'ambito delle stesse;
- promuove e sostiene, allo scopo nominando e revocando avvocati, procuratori, difensori e anche tecnici, azioni in giudizio in nome della Società sia essa attrice o convenuta, in qualunque sede giudiziale, civile, penale, amministrativa o arbitrale e in qualunque grado di giudizio e quindi anche avanti la Corte di Cassazione, il Consiglio di Stato, la Corte dei Conti, il Tribunale Superiore delle Acque, gli organi del contenzioso tributario e ogni altra magistratura anche speciale, nonché nei giudizi di revocazione e di opposizione di terzo; rappresenta legalmente la Società anche in sede stragiudiziale; transige controversie e rinuncia agli atti e/o ai giudizi; nomina arbitri e amichevoli compositori; provvede a tutto quanto necessario per l'esperimento delle azioni contenziose e delle relative fasi prodromiche (tra cui procedimenti di mediazione e di negoziazione assistita);
- elegge domicilio per la Società;
- accetta, modifica vincoli, obblighi, asservimenti in dipendenza di piani regolatori e di regolamenti edilizi, nonché ne sottoscrive le relative convezioni urbanistiche;
- costituisce società e acquista e cede partecipazioni sociali, aziende, rami d'azienda e mobili di qualunque genere e natura;
- stipula, rinnova, rescinde e risolve i contratti di appalto e subappalto, di associazione temporanea di imprese, di mediazione o di commissione, informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione;
- nomina e revoca istitori e procuratori, conferendo loro poteri nell'ambito di quelli propri;
- predispose il *budget* annuale e i piani della Società e del Gruppo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

II – Poteri in materia immobiliare

II.1 - Per un importo unitario massimo, per singola operazione o contratto, di Euro 10.000.000,00

- relativamente agli immobili di proprietà sociale, stipula contratti ed effettua ordini per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, per trattare, stipulare, rescindere, prorogare



contratti, atti, convenzioni, accordi di programma con società e con privati, con qualsiasi pubblica amministrazione e autorità, con enti pubblici, pubbliche commissioni ed associazioni, incluse le richieste di cambi di destinazione d'uso;

- costituisce, acquisisce, modifica, estingue e trasferisce servitù, precariati, usufrutti, diritti immobiliari in genere;
- acquista, vende e permuta beni immobili o porzioni di beni immobili ed altri diritti relativi a beni immobili, nonché sottoscrive, modifica e risolve contratti di locazione finanziaria di beni immobili o porzioni degli stessi ovvero altri diritti relativi a beni immobili e conferisce altresì immobili e *asset* immobiliari in altre società costituite o costituende e/o in *joint venture*;
- stipula, rinnova, modifica, rescinde e risolve contratti di locazione immobiliare, di durata anche ultranovennale, e di sublocazione, nonché contratti di affitto e contratti di compravendita d'azienda e di ramo d'azienda.

III- Poteri in materia urbanistica-edilizia

- sottoscrive ogni e qualunque documento, atto, comunicazione, richiesta o istanza, necessaria o opportuna e comunque richiesta da pubbliche amministrazioni (esemplificativamente circoscrizioni, comuni, province, regioni, sovrintendenze, autorità di pubblica sicurezza ed altri) o enti (esemplificativamente ASL, e sanitarie in genere, VVFF, società di gestione ed erogazione quali Acea, Enel, Italgas ed altri), propedeutici all'ottenimento di concessioni, autorizzazioni, licenze, permessi, nulla osta ed atti autorizzativi in genere relativi e connessi agli immobili della Società;
- sottoscrive ogni e qualunque documento, atto, comunicazione, richiesta o istanza di natura tecnica, necessaria o opportuna e comunque richiesta da soggetti privati (ditte individuali, società di persone e di capitali ed altri) con cui siano in corso rapporti di natura contrattuale relativi alla ristrutturazione, ammodernamento, ampliamento degli immobili di titolarità della Società. A titolo esemplificativo e non esaustivo, potrà sottoscrivere in nome e per conto della Società, Denunce Inizio Attività, richieste di permessi di costruire, domande e/o volture CPI, richieste di utenze sottoscrivendo, in relazione a tali utenze anche i relativi contratti e/o disdette, accatastamenti e, comunque, pratiche catastali in genere, comunicazioni di cessione fabbricati.

IV - Poteri in materia di fornitori di beni e servizi

IV.1 - Per un importo unitario massimo di Euro 1.000.000,00 per singolo contratto e/o per singole annualità nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, modifica, rescinde e risolve qualsiasi contratto strumentale allo svolgimento dell'attività e, pertanto, contratti di assicurazione, di pubblicità, e concessione di servizi in genere, collaborazione, affitto, comodato, deposito, prestito d'uso, lavorazione, utenze, appalto, fornitura di beni ed esecuzione di opere e prestazioni;

- conferisce, modifica e revoca mandati, anche di agenzia, senza limitazioni di tempo;
- acquista, vende, permuta e sottoscrive contratti di locazione finanziaria relativi a beni mobili, anche registrati, diritti di proprietà industriale coperti e non da brevetto, ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, *know-how*, procedimenti, progetti di ingegneria in genere, determinando i prezzi e le altre condizioni tutte dei relativi contratti, firmando i relativi ordini, contratti e documenti;
- stipula, modifica, risolve, cede e subentra in contratti di compravendita e di permuta di beni mobili di cui al punto precedente, ivi compresi automezzi ed altri mezzi di trasporto.

IV.2 - Per un importo unitario massimo di Euro 300.000,00, per singolo contratto e/o per singole annualità di corrispettivo nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, rescinde e risolve contratti di consulenza (legale, fiscale, tributaria e tecnica) con gli *advisor* esterni (inclusi periti ed esperti indipendenti), informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione.

V - Poteri in materia finanziaria

V.1 - Per un importo unitario massimo, per singola operazione o contratto, di Euro 10.000.000,00

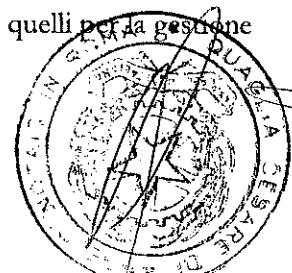
- assume, stipula, rinegozia ed estingue anticipatamente mutui e finanziamenti passivi, nonché linee di credito a breve asservite alla necessità del circolante, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione; richiede ed accetta scoperti bancari;
- effettua pagamenti, anche in valuta, ottenendo quietanza ed in generale compie qualsiasi atto dispositivo di somme, valori, crediti, effetti di commercio, divise;
- rilascia garanzie reali e personali nell'interesse della Società o società controllate o collegate, con riferimento alle operazioni sopra descritte, e/o rinuncia a dette garanzie rilasciate da terzi, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione;
- consente iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni, annotamenti di ipoteche, privilegi, rinuncia ad ipoteche legali, transige e compromette in arbitrati anche amichevoli compositori nei casi non vietati dalla legge, autorizza e compie qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico o privato.

V.2 - Per un importo massimo di Euro 10.000.000,00

- concede finanziamenti infragruppo a favore delle società partecipate.

V.3 - Per un importo unitario massimo, per singolo prodotto o investimento, di Euro 2.500.000,00

- negozia, acquista, sottoscrive, cede (anche in garanzia), modifica, risolve, investe e disinveste in prodotti finanziari o di investimento, strumenti finanziari (anche derivati), titoli, quote (anche di fondi e OICR), depositi, beni da investimento, anche mediante gestioni mobiliari, nonché qualsiasi contratto e/o documentazione relativa a strumenti finanziari derivati (inclusi quelli per la gestione



e/o la copertura dei rischi finanziari connessi ad oscillazione dei tassi di cambio e di interesse non negoziati in mercati regolamentati), nonché ogni documento e/o atto propedeutico, collegato e/o conseguente per il perfezionamento del contratto derivato.

Il Consigliere Delegato, in caso di urgenza e nei limiti delle previsioni di legge e dello Statuto sociale esercita i poteri, riferendone nella prima riunione utile al Consiglio di Amministrazione, su operazioni e/o contratti di importo unitario eccedente i poteri delegati.

Il Consigliere Delegato riferisce al Consiglio di Amministrazione con periodicità almeno trimestrale.

Come anticipato l'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 ha nominato quale Presidente del Consiglio di Amministrazione **Giancarlo Cremonesi**, al quale ai sensi dell'art. 20 dello Statuto sociale è attribuita la legale rappresentanza della Società.

Il Presidente, in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2021, ha i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di sub-delega:

I - Poteri in materia di personale dipendente

Il Presidente è il capo del personale. In tale veste egli ha, tra l'altro, facoltà di intrattenere rapporti, nel rispetto della posizione gerarchica dei responsabili delle varie aree, direttamente con le direzioni ed uffici della Società. Ha altresì il potere:

- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di indicare candidati all'assunzione con qualifica di dirigente da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione;
- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di assumere personale non dirigente e fissarne la remunerazione;
- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di trasferire, sospendere e licenziare personale dirigente e non dirigente;
- previo parere favorevole del Consigliere Delegato, di fissare e modificare mansioni, qualifiche, categorie e gradi, nonché di determinare le attribuzioni del personale dirigente e non dirigente.

Il Presidente amministra il personale anche sotto l'aspetto disciplinare, con espressa facoltà di rappresentare, con facoltà anche di delega a terzi, la Società avanti gli ispettorati del lavoro, le organizzazioni sindacali, gli enti previdenziali, mutualistici, assistenziali, assicurativi, infortunistici e altri; di compiere tutto quanto richiesto dalle disposizioni e normative in materia sindacale, assicurativa, previdenziale, mutualistica ed infortunistica; di transigere e conciliare le controversie relative ai rapporti di lavoro.

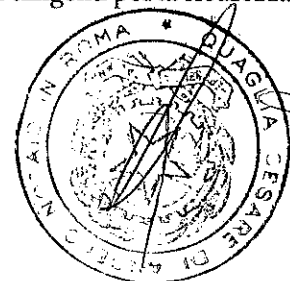
II - Poteri in materia di privacy

• Il Presidente dispone di tutti i poteri necessari per assicurare la corretta gestione dei dati personali oggetto di trattamento da parte della Società, ivi incluso ogni potere decisionale in ordine alla definizione delle finalità e delle modalità del trattamento, alla definizione e ripartizione delle responsabilità all'interno dell'organigramma aziendale, alla pianificazione ed al coordinamento degli interventi relativi agli strumenti utilizzati, ivi compresa la gestione del profilo della sicurezza, al fine di garantire che la Società osservi in maniera corretta gli obblighi stabiliti ad oggi dal Regolamento UE 2016/679, dal D. lgs 196/2003 e loro successive modifiche e comunque dalla normativa – legislativa e regolamentare – tempo per tempo applicabile, in materia di “trattamento dei dati personali”, curando altresì le relative comunicazioni alle Autorità.

In forza della delibera del 26 aprile 2021, è stato individuato nel Presidente Giancarlo Cremonesi il “**Datore di Lavoro**”, ovvero il soggetto in possesso di tutti i poteri e conseguenti responsabilità in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di cui al D. Lgs. n. 81/2008, e di ogni altra norma che comunque riguardi la sicurezza e salute dei lavoratori, il quale, considerata la propria esperienza professionale, dichiara di possedere i requisiti idonei richiesti dalla specifica natura delle funzioni delegate.

A tal fine, al Presidente Giancarlo Cremonesi, sono stati attribuiti i più ampi poteri di spesa per l'attuazione delle attività in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, nonché i correlati poteri che si indicano nel seguito a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. effettuare la valutazione di tutti i rischi ed individuare le misure per la sicurezza e salubrità degli ambienti di lavoro ai sensi degli artt. 28 ss. del D. Lgs. n. 81/2008 in collaborazione con il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e il medico competente, previa consultazione del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza, nonché la rielaborazione della stessa quando previsto;
2. redigere, modificare, integrare e aggiornare il documento di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro di cui agli artt. 17 comma 1 lett. a) e 28 del D. Lgs. n. 81/2008;
3. designare il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e sovrintendere in assoluta autonomia, anche di spesa, all'organizzazione e gestione del relativo servizio, anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 31 comma 8 del D. Lgs. n. 81/2008, provvedendo al necessario aggiornamento tecnico e formativo del responsabile;
4. designare e istruire gli addetti allo stesso in azienda, tenuto conto delle capacità e delle condizioni degli stessi in rapporto alla salute e alla sicurezza; designare i dirigenti per la sicurezza



- verificando che gli stessi provvedano alla individuazione, formazione ed aggiornamento dei preposti per la sicurezza e dei lavoratori agli stessi affidati;
5. adozione delle misure per il controllo delle situazioni di rischio in caso di emergenza ed esposizione delle necessarie istruzioni affinché i lavoratori, in caso di pericolo grave, immediato ed inevitabile, abbandonino il posto di lavoro o la zona pericolosa;
 6. designare preventivamente i lavoratori incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di primo soccorso e, comunque, di gestione dell'emergenza;
 7. nominare il medico competente, informandolo sui processi e sui rischi connessi all'attività aziendale;
 8. garantire l'osservanza delle misure generali di tutela previste dal D. Lgs. n. 81/2008, compiendo quanto necessario e adottando tutte le iniziative indispensabili ed opportune per il perseguimento della tutela della sicurezza, dell'igiene e della salute dei lavoratori nell'ambito dei luoghi di lavoro;
 9. realizzare ed aggiornare le misure preventive e protettive, siano esse collettive o individuali ed effettuare verifiche ricorrenti e capillari circa l'efficienza dei servizi sanitari, degli impianti e delle attrezzature, nonché fornire ai lavoratori i necessari e idonei dispositivi di protezione individuale, sentito il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione;
 10. acquistare apparecchiature, attrezzature, dispositivi e materiali necessari per garantire il corretto espletamento del mandato, vigilare sulla conformità alla normativa vigente dei luoghi di lavoro, degli ambienti, delle attrezzature e degli impianti, organizzare e disporre la necessaria manutenzione, anche con riferimento agli impianti e ai dispositivi di sicurezza;
 11. attuare la sorveglianza sanitaria dei lavoratori e verificare l'attuazione del protocollo di sorveglianza sanitaria dei lavoratori;
 12. predisporre i programmi di informazione, addestramento e formazione dei lavoratori e dei loro rappresentanti e convocare la riunione periodica di cui all'art. 35 D. Lgs. n. 81/2008;
 13. avvalersi, se necessario, di risorse esterne all'impresa, in possesso di specifiche conoscenze professionali;
 14. vigilare, in caso di accordi di sub lavorazione e fornitura di servizi per l'attività della società, sull'osservanza e il rispetto delle norme di legge in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro, di tutela dell'igiene e della sicurezza nell'ambiente di lavoro da parte delle imprese appaltatrici, nei limiti della responsabilità prevista dal diritto vigente per il committente, anche con riferimento ai cantieri temporanei o mobili; verificare l'idoneità tecnico professionale delle imprese appaltatrici e fornire informazioni dettagliate sui rischi specifici nell'ambiente in cui

sono destinate ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi per eliminare o ridurre al minimo i rischi da interferenze;

15. rappresentare la Società nei rapporti con l'Amministrazione dello Stato con Enti pubblici e privati, compiendo tutti gli atti ed operazioni occorrenti per ottenere concessioni, licenze ed atti autorizzativi in genere;
16. rappresentare la Società dinanzi all'Autorità Giudiziaria e Amministrativa;
17. dare tempestiva e adeguata pubblicità alla presente delega nell'ambito dell'organizzazione aziendale, ai sensi dell'art. 16, comma 2, D. Lgs. 81/2008.

Al fine di assicurare il miglior esercizio dei predetti poteri, il Presidente potrà avvalersi della facoltà di attivare le varie funzioni aziendali, anche esterne, che, in relazione alle rispettive competenze, saranno tenute ad assicurare ogni necessario supporto.

Il Presidente vigilerà sull'osservanza del rispetto delle norme di legge e in merito alla effettiva attuazione delle deleghe.

Ai sensi dell'art. 6, raccomandazione 32 del Codice CG, al Presidente è stato inoltre attribuito l'incarico di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, che è stato ritenuto particolarmente adatto allo svolgimento della funzione sopra indicata.

Al riguardo, si precisa che l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi:

a) cura l'identificazione dei principali rischi aziendali, tenendo conto delle caratteristiche delle attività svolte dall'Emittente e dalle sue controllate, con particolare attenzione alle società aventi rilevanza strategica e li sottopone all'esame del Consiglio di Amministrazione almeno una volta l'anno, e di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione della relazione finanziaria annuale;

b) dà esecuzione alle Linee di Indirizzo, curando la progettazione, la realizzazione e la gestione del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e verificandone costantemente l'adeguatezza e l'efficacia, curandone l'adattamento alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare. In particolare:

- identifica i fattori di rischio per l'Emittente o le altre società del Gruppo NEXT RE, con particolare attenzione alle società aventi rilevanza strategica – ferma la responsabilità primaria dei rispettivi amministratori delegati delle singole società – anche alla luce dei mutamenti delle condizioni interne ed esterne in cui operano, nonché degli andamenti gestionali, degli scostamenti dalle previsioni e del panorama legislativo e regolamentare di volta in volta vigente, includendo tutti



gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società e del Gruppo NEXT RE;

- definisce i compiti delle unità operative dedicate alle funzioni di controllo, assicurando che le varie attività siano dirette con efficacia e imparzialità di giudizio da personale e da consulenti qualificati, in possesso di esperienza e conoscenze specifiche. In tale ambito, vanno individuate e ridotte al minimo le aree di potenziale conflitto di interesse;

- stabilisce canali di comunicazione efficaci al fine di assicurare che il personale e i consulenti siano a conoscenza delle politiche e delle procedure relative ai propri compiti e responsabilità;

- definisce i flussi informativi volti ad assicurare piena conoscenza e governabilità dei fatti aziendali; tra l'altro, assicura che il Consiglio di Amministrazione identifichi le operazioni significative del Gruppo NEXT RE – perfezionate dall'Emittente o dalle sue controllate – che devono essere sottoposte al previo esame dell'organo amministrativo della Società;

c) almeno una volta l'anno, e di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di Amministrazione di approvazione della relazione finanziaria annuale – nonché tutte le volte in cui comunque lo ritenga necessario o opportuno, in relazione alle circostanze, come nel caso in cui sorgano nuovi rischi rilevanti o vi siano incrementi rilevanti delle possibilità di rischio – sottopone all'esame e alla valutazione del Consiglio di Amministrazione i rischi aziendali (inclusi quelli che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società e del Gruppo NEXT RE) e l'insieme dei processi di controllo attuati e progettati per la loro prevenzione, la loro riduzione e la loro efficace ed efficiente gestione, al fine di consentire al Consiglio di Amministrazione una informata e consapevole decisione in merito alle strategie e alle politiche di gestione dei principali rischi dell'Emittente e del Gruppo NEXT RE, con particolare attenzione alle società aventi rilevanza strategica;

d) propone al Consiglio di Amministrazione, informandone altresì il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, la nomina, la revoca e la remunerazione del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, verificando che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;

e) sottopone al Consiglio di Amministrazione il piano annuale di lavoro predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*, previo parere del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e sentito il Collegio Sindacale;

f) si occupa dell'adattamento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi alla dinamica delle condizioni operative e del panorama legislativo e regolamentare;

g) può affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative e sul rispetto delle regole e procedure interne nell'esecuzione di operazioni aziendali, dandone

contestuale comunicazione al Presidente del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e al Presidente del Collegio Sindacale, nonché ove del caso, in relazione agli eventi oggetto di esame, anche al Presidente del Consiglio di Amministrazione;

h) riferisce tempestivamente al Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e al Collegio Sindacale, in merito a problematiche e criticità emerse nello svolgimento della propria attività o di cui abbia avuto comunque notizia, affinché il Comitato (o il Consiglio) possa prendere le opportune iniziative.

Per l'effetto, il Presidente e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è qualificato come Amministratore esecutivo.

Infine, il Consiglio di Amministrazione in data 26 novembre 2021 ha nominato il Consigliere **Giovanni Naccarato** quale *Chief Financial Officer* della Società con attribuzioni di specifiche deleghe in materia finanziaria, per effetto della quali il Consigliere Naccarato ha acquistato la qualifica di Amministratore esecutivo della Società.

In particolare, con la predetta nomina sono stati conferiti al Consigliere Naccarato i seguenti poteri, esercitabili a firma singola e con facoltà di sub-delega:

Poteri generali

- rappresenta la Società in Italia e all'estero, nei confronti di Stati, Ministeri, Regioni, Province, Comuni, pubbliche Autorità, amministrazioni, istituzioni ed enti italiani, stranieri, internazionali e soprannazionali, nonché nei confronti di associazioni, consorzi, società, fondazioni e persone fisiche, nell'ambito e per l'esercizio dei poteri conferiti;
- rappresenta la Società nei confronti delle amministrazioni finanziarie, firma e presenta ricorsi e memorie avanti a qualsiasi autorità tributaria ed amministrativa, ivi compresi gli organi del contenzioso tributario, addiviene a concordati e transazioni, comparando innanzi agli uffici delle Entrate, uffici IVA, uffici distrettuali delle imposte dirette, intendenza di finanza ed ogni altro ufficio od ente fiscale o comunque impositore; sottoscrive accordi con le Autorità fiscali e adesioni ad accertamenti; paga le tasse e le imposte a carico della Società;
- firma dichiarazioni, certificazioni e denunce previste dalle norme fiscali e tributarie, e svolge qualsiasi pratica fiscale;
- sovrintende e coordina la gestione finanziaria della Società, con particolare riguardo alla gestione operativa delle fonti finanziarie esistenti, al controllo e alla pianificazione dei flussi, alla strategia finanziaria di copertura dei potenziali investimenti, incluso il reperimento preventivo di eventuali nuove fonti a fronte delle progettualità di sviluppo, nonché alla più efficiente gestione delle risorse finanziarie disponibili;



- sottoscrive le comunicazioni alle Camere di Commercio, Registro Imprese, Borsa, Consob, Ministeri ed altri Enti ed Uffici pubblici e privati, riguardanti adempimenti posti a carico della Società da leggi o regolamenti;
- firma la corrispondenza sociale;
- apre e chiude conti correnti bancari e postali; rilascia benestare agli estratti conto;
- incassa somme, esige crediti e ritira valori da chiunque e per qualsiasi causale dovuti alla Società;
- emette, gira, negozia, esige assegni, *cheques*, vaglia postali, telegrafici e bancari, e qualunque altro titolo od effetto di commercio emesso dalla – o a favore della – Società per qualsivoglia causale, ivi comprese le cambiali (tratte e pagherò), firmando i relativi documenti e girate e rilasciando le necessarie quietanze;
- riceve e costituisce, restituisce e ritira depositi di somme, titoli, sia nominativi sia al portatore, e valori a cauzione, a garanzia, a custodia o in amministrazione, rilasciando e ricevendo liberazioni e quietanze;
- effettua operazioni di giro fondi sui conti intestati alla Società senza limiti di importo;
- elegge domicilio per la Società;
- nomina e revoca institori e procuratori, conferendo loro poteri nell'ambito di quelli propri;
- coadiuva l'Amministratore Delegato nella predisposizione del *budget* annuale e dei piani della Società e del Gruppo, da sottoporre all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

Poteri in materia di fornitori di beni e servizi

1 - Per un importo unitario massimo di Euro 100.000,00 per singolo contratto e/o per singole annualità nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, modifica, rescinde e risolve qualsiasi contratto strumentale allo svolgimento dell'attività e, pertanto, contratti di assicurazione, di pubblicità, e concessione di servizi in genere, collaborazione, affitto, comodato, deposito, prestito d'uso, lavorazione, utenze, appalto, fornitura di beni ed esecuzione di opere e prestazioni;
- conferisce, modifica e revoca mandati, anche di agenzia, senza limitazioni di tempo;
- acquista, vende, permuta e sottoscrive contratti di locazione finanziaria relativi a beni mobili, anche registrati, diritti di proprietà industriale coperti e non da brevetto, ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo, *know-how*, procedimenti, progetti di ingegneria in genere, determinando i prezzi e le altre condizioni tutte dei relativi contratti, firmando i relativi ordini, contratti e documenti;
- stipula, modifica, risolve, cede e subentra in contratti di compravendita e di permuta di beni mobili di cui al punto precedente, ivi compresi automezzi ed altri mezzi di trasporto.

2 - Per un importo unitario massimo di Euro 30.000,00 per singolo contratto e/o per singole annualità di corrispettivo nel caso di contratti di durata pluriennale

- stipula, rinnova, rescinde e risolve contratti di consulenza (legale, fiscale, tributaria e tecnica) con gli *advisor* esterni (inclusi periti ed esperti indipendenti), informandone alla prima occasione utile il Consiglio di Amministrazione.

Poteri in materia finanziaria

1 - Per un importo unitario massimo, per singola operazione o contratto, di Euro 1.000.000,00

- assume, stipula, rinegozia ed estingue anticipatamente mutui e finanziamenti passivi, nonché linee di credito a breve asservite alla necessità del circolante, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione; richiede ed accetta scoperti bancari;

- effettua pagamenti, anche in valuta, ottenendo quietanza ed in generale compie qualsiasi atto dispositivo di somme, valori, crediti, effetti di commercio, divise;

- rilascia garanzie reali e personali nell'interesse della Società o società controllate o collegate, con riferimento alle operazioni sopra descritte, e/o rinuncia a dette garanzie rilasciate da terzi, e provvede a tutto quanto necessario per il buon fine dell'operazione;

- consente iscrizioni, surroghe, postergazioni, cancellazioni, annotamenti di ipoteche, privilegi, rinuncia ad ipoteche legali, transige e compromette in arbitrati anche amichevoli compositori nei casi non vietati dalla legge, autorizza e compie qualsiasi operazione presso gli Uffici del Debito Pubblico, della Cassa Depositi e Prestiti e presso ogni altro ufficio pubblico o privato.

2 - Per un importo massimo di Euro 1.000.000,00

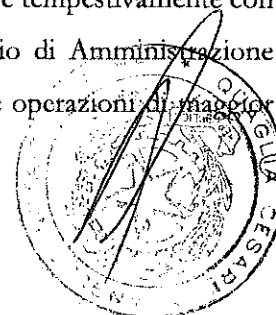
- concede finanziamenti infragruppo a favore delle società partecipate.

3 - Per un importo unitario massimo, per singolo prodotto o investimento, di Euro 250.000,00

- negozia, acquista, sottoscrive, cede (anche in garanzia), modifica, risolve, investe e disinveste in prodotti finanziari o di investimento, strumenti finanziari (anche derivati), titoli, quote (anche di fondi e OICR), depositi, beni da investimento, anche mediante gestioni mobiliari, nonché qualsiasi contratto e/o documentazione relativa a strumenti finanziari derivati (inclusi quelli per la gestione e/o la copertura dei rischi finanziari connessi ad oscillazione dei tassi di cambio e di interesse non negoziati in mercati regolamentati), nonché ogni documento e/o atto propedeutico, collegato e/o conseguente per il perfezionamento del contratto derivato.

Informativa al Consiglio da parte dei consiglieri/organi delegati

L'art. 17 dello Statuto sociale prevede che gli Amministratori devono riferire tempestivamente con periodicità almeno trimestrale al Collegio Sindacale, e anche al Consiglio di Amministrazione qualora siano stati ad essi delegati alcuni poteri, sulla attività svolta e sulle operazioni di maggior



rilievo economico, finanziario e patrimoniale, effettuate dalla Società; in particolare, devono riferire sulle operazioni nelle quali essi abbiano un interesse, per conto proprio o di terzi, o che siano influenzate dal soggetto che esercita l'attività di direzione e coordinamento. Si precisa inoltre che, in osservanza del Regolamento Parti Correlate Consob e della Procedura adottata dalla Società, gli organi delegati devono fornire una completa informativa almeno trimestrale al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale sull'esecuzione delle operazioni con parti correlate. Si precisa che gli organi delegati nel corso dell'Esercizio hanno regolarmente riferito al Consiglio di Amministrazione circa l'attività svolta nell'esercizio delle deleghe conferite alla prima riunione consiliare utile e, in ogni caso, con periodicità trimestrale.

Altri consiglieri esecutivi

Alla data di approvazione della presente Relazione, la Società non ha attribuito deleghe ad altri Amministratori diversi da quelli menzionati nel paragrafo.

4.7 AMMINISTRATORI INDIPENDENTI E LEAD INDEPENDENT DIRECTOR

Amministratori indipendenti

All'interno dell'attuale Consiglio di Amministrazione sono presenti 5 (cinque) amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice CG, nonché dall'art. 16 del Regolamento Mercati Consob.

Il Consiglio di Amministrazione in ottemperanza alle previsioni del Codice CG – che richiede all'organo di amministrazione di predefinire, almeno all'inizio del proprio mandato, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle fattispecie sintomatiche di assenza dell'indipendenza previste dalle lettere c) e d) della raccomandazione n. 7 del Codice valutando, nel caso dell'Amministratore che è anche *partner* di uno studio professionale o di una società di consulenza, la significatività delle relazioni professionali che possono avere un effetto sulla sua posizione e sul suo ruolo all'interno dello studio o della società di consulenza o che comunque attengono a importanti operazioni della società e del gruppo ad essa facente capo, anche indipendentemente dai parametri quantitativi – con Delibera Quadro del 26 aprile 2021 ha individuato i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle relazioni che compromettono, o appaiono compromettere, l'indipendenza di un Amministratore di cui alle fattispecie previste dall'art. 2, raccomandazione 7, lettere c) e d) del Codice CG i seguenti:

CRITERI QUANTITATIVI

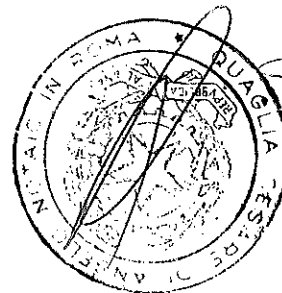
- i. la remunerazione aggiuntiva annua (maturata dall'Amministratore nei confronti dell'Emittente e/o delle sue controllate e/o della controllante) risulti complessivamente pari o superiore al 100% del compenso complessivo fisso annuo spettante all'Amministratore in questione (i) per la carica di Amministratore e (ii) per le eventuali particolari cariche all'interno del Consiglio (inclusa quella di componente dei comitati raccomandati dal Codice);
- ii. il controvalore annuo della relazione commerciale/finanziaria/professionale tra la società/lo studio professionale/la società di consulenza di cui l'Amministratore sia amministratore esecutivo o *partner* o socio da un lato, e l'Emittente e/o le sue controllate e/o il controllante e/o i relativi Amministratori esecutivi/*top management* dall'altro lato, risulti superiore al 20% del fatturato annuo della società/studio professionale/società di consulenza riferibile all'Amministratore.

CRITERI QUALITATIVI

- i. la relazione commerciale/finanziaria rivesta carattere strategico per l'Emittente e/o le sue controllate e/o la controllante;
- ii. la relazione professionale abbia ad oggetto la consulenza strategica (in favore dell'Emittente e/o delle sue controllate e/o della controllante) e/o l'assistenza e la consulenza in relazione ad un'operazione di rilevanza strategica per la Società e/o le sue controllate e/o la controllante.

I requisiti sopra esposti sono stati ritenuti sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 aprile 2021 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi, Giovanni Naccarato e Maria Spilabotte e ritenuti altresì sussistenti dal Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2021 con riferimento ai neonominati Consiglieri Daniela Becchini e Luca Nicodemi. Si rammenta che a seguito del conferimento di deleghe gestionali in materia finanziaria all'Amministratore Naccarato in data 26 novembre 2021, lo stesso ha perso i requisiti di indipendenza, fermo restando il rispetto dei criteri di composizione e indipendenza del Consiglio di Amministrazione prescritti dall'art. 16 Regolamento Mercati Consob.

La Società ha reso noto al mercato l'esito di tale valutazione da parte del Consiglio di Amministrazione successivamente alle nomine dei predetti Consiglieri, rispettivamente, in data 26 aprile 2021 e 26 novembre 2021 con apposito comunicato diffuso nel rispetto dell'art. 2, raccomandazione 10 del Codice CG, nonché dell'art. 144-*novies* del Regolamento Emittenti Consob.



Il Collegio Sindacale ha verificato e ritenuto corretti l'applicazione dei criteri e le procedure di accertamento adottati dal Consiglio per valutare l'indipendenza dei propri membri.

Lead Independent Director

In considerazione del fatto che non ricorrono i presupposti di cui all'art. 3, raccomandazione 13 del Codice CG, la Società non ha proceduto alla nomina di un *Lead Independent Director*.

5.0 GESTIONE DELLE INFORMAZIONI SOCIETARIE

In attuazione dell'art. 1, raccomandazione 1, lett. f), del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione ha adottato la "Procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti Next Re SIIQ S.p.A.", in coerenza anche con quanto previsto dal Regolamento UE n. 596/2014, dai relativi regolamenti di attuazione e dai più recenti orientamenti forniti dall'ESMA (*final report* e *Q&A*) e dalle Linee Guida Consob sulla gestione delle Informazioni Privilegiate al fine di assicurare la corretta gestione delle informazioni societarie. Tale procedura disciplina le modalità per il trattamento, per la gestione interna, nonché per la comunicazione all'esterno dei documenti e delle informazioni societarie riguardanti la Società, ivi incluse le "informazioni regolamentate" ai sensi dell'art. 113-ter del TUF, intendendosi come tali quelle che devono essere pubblicate dagli emittenti quotati in applicazione della normativa, anche regolamentare, vigente, e con particolare riferimento alle informazioni privilegiate ai sensi dell'art. 7 MAR (c.d. informazioni "price sensitive"), vale a dire le informazioni di carattere preciso e non di pubblico dominio, concernenti direttamente o indirettamente la Società e/o i suoi strumenti finanziari, che – se rese pubbliche – potrebbero influire in modo sensibile sui prezzi dei suoi strumenti finanziari, anche derivati.

Tale procedura, oltre a prescrivere l'obbligo per Consiglieri, Sindaci, ed in genere per tutti i dipendenti, collaboratori e consulenti di mantenere riservati i documenti e le informazioni, ed in particolare quelle classificabili come "price sensitive", acquisiti nello svolgimento dei loro compiti e delle rispettive mansioni (se non siano già stati diffusi al pubblico), e ad osservare scrupolosamente la procedura di comunicazione, definisce le diverse competenze in materia di approvazione e diffusione delle informazioni rilevanti, prevedendo in particolare che:

- i comunicati stampa e i documenti attinenti alla cosiddetta informazione periodica della Società (Relazione Finanziaria Annuale e Relazione Finanziaria Semestrale) sono approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società, e vengono diffusi nei termini e con le modalità previste dalla normativa, europea e nazionale, anche regolamentare, vigente;

- i comunicati stampa e i documenti relativi ad operazioni straordinarie (fusioni, scissioni, acquisizioni, cessioni, aumenti di capitale, modifiche statutarie, ecc.) sono approvati dal Consiglio di Amministrazione della Società se le operazioni di cui trattasi richiedono una delibera di tale organo, e vengono diffusi nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente;
- in tutti gli altri casi, la gestione dell'informativa al pubblico è curata dagli organi delegati, ai quali spetterà altresì la valutazione sulla "rilevanza" dei fatti oggetto di "disclosure"; tali informazioni e/o documenti saranno diffusi nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

La menzionata procedura prevede che la Società possa ritardare, sotto la propria responsabilità, la comunicazione al pubblico di informazioni privilegiate, purché siano soddisfatte tutte le condizioni previste dalla normativa, europea e nazionale, anche regolamentare, di volta in volta applicabile. Inoltre, la Società potrà effettuare, anche per il tramite di terzi che agiscano in nome o per conto della medesima, "sondaggi di mercato", che consistono nella comunicazione di informazioni, anteriormente all'annuncio di un'operazione, al fine di valutare l'interesse dei potenziali investitori per una possibile operazione e le relative condizioni, come le dimensioni potenziali o il prezzo, a uno o più potenziali investitori, nel rispetto delle condizioni previste dalla normativa, europea e nazionale, anche regolamentare, di volta in volta applicabile.

6.0 COMITATI INTERNI AL CONSIGLIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Consiglio di Amministrazione della Società del 26 aprile 2021, in adesione al Principio XI e alla Raccomandazione 16 del Codice, che consente di distribuire in modo differente o accorpate anche in un solo comitato le funzioni istruttorie, propositive e consultive, in materia di nomine, remunerazioni e controllo e rischi dei comitati previsti dal Codice CG, ha costituito in data 26 aprile 2021, i seguenti comitati endoconsiliari:

- (i) il **Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione;**
- (ii) il **Comitato Parti Correlate e Investimenti.**

Con Delibera Quadro del 26 aprile 2021 il Consiglio di Amministrazione della Società ha deliberato di approvare il "Regolamento del Comitato Parti Correlate e Investimenti" e il "Regolamento del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione" che disciplinano la composizione, i compiti, le regole e le modalità di funzionamento dei suddetti Comitati stabilendo in particolare che ai due Comitati spettano, rispettivamente, le seguenti funzioni di natura istruttoria, propositiva e consultiva:

Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione

- in materia di nomine



i) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di autovalutazione del Consiglio e del suo Comitato;

ii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella definizione della composizione ottimale del Consiglio e del suo Comitato;

iii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella individuazione dei candidati alla carica di amministratore in caso di cooptazione;

- in materia di remunerazione le seguenti competenze come dettagliate nella "Politica di Remunerazione e procedure per l'attuazione in Next Re SIO S.p.A."

a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sull'adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori, del Direttore Generale, degli altri dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;

b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale, nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di *performance*, che consentono il calcolo delle componenti variabili della loro retribuzione, nel rispetto della Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endoconsiliari;

c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziati;

d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, avvalendosi delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche;

e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;

f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei target di *performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;

g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni;

h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive;

i) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re S.p.A." di volta in

volta vigente con riferimento alle operazioni con parti correlate riguardanti la remunerazione degli Amministratori e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche;

l) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti – di volta in volta – dal Consiglio di Amministrazione;

- in materia di controllo e rischi le seguenti competenze come dettagliate nelle "Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi di Next Re SIIQ S.p.A."

a) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'individuazione e all'aggiornamento dei principi e delle indicazioni contenuti nelle Linee di Indirizzo;

b) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché sulla sua efficacia, con la finalità di assicurare che i principali rischi aziendali siano correttamente identificati e gestiti in modo adeguato. In relazione a ciò, riferisce al Consiglio di Amministrazione:

- almeno semestralmente, di regola in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza e sull'efficacia del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale, sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi anche in relazione ai fattori da cui possono derivare rischi alla Società ed al Gruppo NEXT RE;

c) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'approvazione del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*;

d) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione dei risultati esposti dal revisore legale o dalla società di revisione legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;

e) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla nomina e revoca del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, alla definizione della sua remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, nonché alla verifica che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;

f) può invitare in qualsiasi momento il Responsabile della funzione di *Internal Audit* a relazionare sull'attività svolta e sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e, ove del caso, può richiedere lo svolgimento di approfondimenti, integrazioni, attività supplementari; il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione può altresì richiedere in qualsiasi momento



Responsabile della funzione di *Internal Audit* copia della documentazione da quest'ultimo conservata ai sensi delle Linee di Indirizzo;

g) può affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;

h) esprime pareri su specifici aspetti inerenti alla identificazione dei principali rischi aziendali;

i) supporta, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;

l) esamina le relazioni periodiche e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione di *Internal Audit*;

m) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *Internal Audit*;

n) valuta, sentiti il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;

o) valuta la correttezza del processo di formazione dell'informativa periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, affinché essa sia funzionale a rappresentare correttamente il modello di *business*, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite, e prende atto dell'informativa resa dagli organi delegati e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari in merito all'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di *business*, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite;

p) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla descrizione, nell'ambito della relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e delle modalità di coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

q) esamina – ove redatta – il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;

r) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Comitato Parti Correlate e Investimenti

- in materia di operatività con parti correlate, svolge le competenze come meglio dettagliate nella "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SHQ S.p.A."

a) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della “*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Nexi Re S.p.A.*” di volta in volta vigente;

b) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione;

in materia di investimenti, nel rispetto di quanto previsto dall’art. 2.2.38, comma 15 del Regolamento di Borsa

(i) analizza ogni proposta operazione di investimento e/o disinvestimento che riguardi più del 5% del totale degli attivi della Società al NAV, sottoposta alla sua attenzione da parte di un membro dell’organo amministrativo e/o del soggetto titolare di deleghe di gestione;

(ii) esamina tutte le operazioni al di sotto della predetta soglia di rilevanza nelle quali gli Amministratori abbiano un interesse ai sensi dell’art. 2391 del c.c.;

(iii) rende il proprio parere obbligatorio non vincolante sulle materie di cui ai precedenti punti (i) e (ii).

Alla data di approvazione della presente Relazione i Comitati endoconsiliari sono composti esclusivamente da Amministratori indipendenti conformemente a quanto richiesto dalla disciplina applicabile e risultano composti come segue:

- **Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione:** Luca Nicodemi (Presidente), Camilla Giugni, Maria Spilabotte;
- **Comitato Parti Correlate e Investimenti:** Daniela Becchini (Presidente), Eleonora Linda Lecchi, Maria Spilabotte.

Comitati ulteriori

In data 15 settembre 2022, la Società ha adottato la *Policy* di sostenibilità che formalizza l’impegno della Società ad integrare gli obiettivi ESG (*Environmental, Social, Governance*) nella propria strategia d’impresa. In tale contesto, la Società si è dotata di un apposito comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG, composto dal CEO, Stefano Cervone, dal CIO, Claudio Carserà e dal CFO, Giovanni Naccarato.

7.0 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO NOMINE

7.1 AUTOVALUTAZIONE E SUCCESSIONE DEGLI AMMINISTRATORI

La Società, durante l’Esercizio di riferimento, ha condotto su base volontaria il processo di autovalutazione (cd. *self assessment*) mediante la predisposizione di un questionario che è stato not



approvato dal Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione nella riunione del 24 gennaio 2023 e successivamente inviato a tutti gli amministratori per la compilazione.

Nella riunione del 21 marzo 2023 il Consiglio ha concluso e approvato il processo di autovalutazione sul funzionamento, sulla dimensione e composizione nonché sul ruolo del Consiglio stesso e dei suoi Comitati e sulla remunerazione dei relativi componenti.

Il Consiglio di Amministrazione ha esaminato gli esiti del processo di autovalutazione ed ha ritenuto che la dimensione e la composizione del Consiglio siano adeguate rispetto all'attuale operatività della Società; l'indipendenza dei propri Consiglieri è stata valutata sulla base di una rigorosa applicazione dei criteri stabiliti sia dalla legge e dalla normativa regolamentare, sia dal Codice CG, nel rispetto delle raccomandazioni contenute nella lettera del 25 gennaio 2023 del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance* e degli orientamenti dell'Autorità di Vigilanza. Al riguardo, si precisa che 5 (cinque) Amministratori si sono dichiarati indipendenti ai sensi dell'art. 148, comma 3 TUF, della raccomandazione 7 del Codice di Corporate Governance nonché dell'art. 16 del Regolamento Mercati.

Dal processo di autovalutazione è in particolare emerso il carattere eterogeneo delle professionalità chiamate a contribuire ai lavori del Consiglio, nonché la loro esperienza nel settore immobiliare, e in particolar modo le competenze degli Amministratori non esecutivi nelle materie economiche, contabili, fiscali, giuridiche e/o finanziarie o di politiche retributive, che contribuisce ad alimentare la dialettica consiliare, la quale è il presupposto di ogni decisione collegiale meditata e consapevole. Il Consiglio di Amministrazione ha altresì espresso il proprio favorevole apprezzamento circa il funzionamento del Consiglio medesimo, ritenendo adeguate, complete e tempestive le informazioni e la documentazione fornita preliminarmente alle relative riunioni, e ha valutato adeguate e soddisfacenti le informazioni ricevute nel corso delle riunioni consiliari dagli organi delegati. Dal processo di *board review* è altresì risultata una equilibrata combinazione di diverse fasce di età all'interno del Consiglio di Amministrazione, in modo da consentire una bilanciata pluralità di prospettive e di esperienze manageriali e professionali.

Il processo di autovalutazione implementato dalla Società persegue le seguenti finalità:

- (i) assicurare una verifica del corretto ed efficace funzionamento e dell'adeguata composizione del Consiglio di Amministrazione della Società e dei Comitati;
- (ii) individuare i principali punti di debolezza, promuovere la discussione sul tema all'interno del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati e definire le azioni correttive da adottare;
- (iii) rafforzare i rapporti di collaborazione e di fiducia tra i singoli componenti;

- (iv) incoraggiare la partecipazione attiva dei singoli componenti, assicurando una piena consapevolezza dello specifico ruolo ricoperto da ognuno di essi e delle connesse responsabilità.

La Società avvierà un ulteriore procedimento di *self assessment*, così come previsto dalla Raccomandazione 23 del Codice CG in occasione del rinnovo dell'organo amministrativo attualmente in carica che scadrà con l'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023.

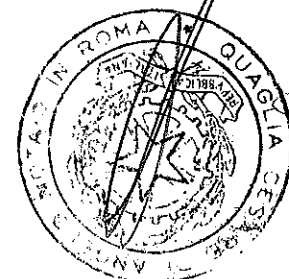
Piani di successione

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione valuta periodicamente, nel contesto dei lavori preliminari all'approvazione della Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, se adottare uno specifico piano per la successione degli Amministratori esecutivi. Tale materia è stata da ultimo oggetto di approfondimento nella riunione del Consiglio di Amministrazione del 15 marzo 2022, nel corso della quale sono state valutate, da un lato, la tipicità dell'operatività della Società, legata al tipo di *business*, dall'altro, la particolare struttura della compagine azionaria della Società, nonché l'esperienza, le competenze e l'età di tutti gli attuali organi esecutivi che concorrono alla gestione della Società e l'attuale sistema di deleghe di potere di cui la Società si è dotata (tale da assicurare la *business continuity*); all'esito di tali valutazioni il Consiglio ha deliberato di ritenere per il momento non necessario adottare uno specifico piano per la successione degli Amministratori esecutivi, anche in considerazione dei principi di proporzionalità cui è improntato il Codice e della qualificazione della Società quale società "a proprietà concentrata" e "non grande".

Si precisa che, nel caso di cessazione anticipata di un Amministratore rispetto alla scadenza ordinaria dalla carica, trova applicazione la disciplina legale della cooptazione prevista dall'art. 2386 cod. civ., sempre nel rispetto dei criteri di composizione del Consiglio di Amministrazione previsti dalla legge e dall'art. 16 dello Statuto sociale.

7.2 COMITATO NOMINE

Come anticipato nella precedente Sezione 6.0, il Consiglio di Amministrazione della Società nella riunione del 26 aprile 2021, in adesione alla raccomandazione 16 del Codice, che consente di distribuire in modo differente o accorpare anche in un solo comitato le funzioni istruttorie, propositive e consultive, in materia di nomine, remunerazioni e controllo e rischi dei comitati previsti dal Codice, ha costituito: (i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione; e (ii) il Comitato Parti Correlate e Investimenti.



Composizione e funzionamento del comitato nomine (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato il nuovo Consiglio di Amministrazione che, in pari data, ha provveduto a costituire il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione ed il Comitato Parti Correlate e Investimenti.

Successivamente, l'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021 ha rideterminato il numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione da 7 (sette) a 9 (nove) componenti integrando l'organo amministrativo mediante la nomina, di 2 (due) Consiglieri indipendenti, nelle persone dell'avv. Daniela Becchini e del Dott. Luca Nicodemi.

A seguito delle predette nomine, il Consiglio di Amministrazione ha proceduto alla rideterminazione della composizione di ciascun Comitato endoconsiliare, nel rispetto della previsione normativa che prevede, per ciascun Comitato, che i rispettivi componenti siano amministratori indipendenti della Società. Di conseguenza la composizione del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione alla data di approvazione della presente Relazione è la seguente:

- Dott. Luca Nicodemi (Presidente);
- Avv. Camilla Giugni;
- Dott.ssa Maria Spilabotte.

Nel corso dell'esercizio 2022, il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione si è riunito 3 (tre) volte, in data 25 maggio, 28 giugno e 4 luglio 2022. Le predette riunioni hanno avuto una durata media di 1 (uno) ora.

Le riunioni sono state coordinate dal Presidente del Comitato, regolarmente verbalizzate e gli esiti dell'attività propositiva e consultiva di ciascuna riunione sono stati opportunamente condivisi, tramite il Presidente del Comitato, al Consiglio di Amministrazione durante la prima riunione consiliare utile. Le riunioni hanno registrato la regolare ed assidua partecipazione dei membri del Comitato; la percentuale di partecipazione di ciascun componente alle riunioni tenute è indicata nella Tabella n. 3 riportata in appendice alla Relazione.

Si precisa che tutti i membri del Comitato sono risultati in possesso di conoscenze ed esperienze in materia finanziaria o di politiche retributive, nonché in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi ritenute adeguate dal Consiglio al momento della nomina. Tutti i membri del Comitato sono stati valutati in possesso – fintanto che hanno rivestito la carica di componente del Comitato – dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa vigente e dal Codice.

Alle riunioni del Comitato tenutesi nel corso dell'Esercizio 2022 hanno regolarmente partecipato il Presidente del Collegio Sindacale o altri componenti del Collegio Sindacale.

Nello svolgimento delle sue funzioni il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni aziendali necessarie per l'espletamento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni nei termini di volta in volta stabiliti dal Consiglio.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione non ha stanziato un *budget ad hoc* a disposizione del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, ma di volta in volta, quando il Comitato ritiene necessario o opportuno avvalersi di consulenti esterni, la Società mette a disposizione del medesimo le risorse all'uopo necessarie per l'espletamento delle proprie funzioni, fermo restando quanto prescritto in materia di operazioni con parti correlate.

Funzioni del Comitato nomine

Il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione nella sua funzione di comitato nomine:

- i) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nelle attività di autovalutazione del Consiglio e dei suoi Comitati;
- ii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella definizione della composizione ottimale del Consiglio e dei suoi Comitati;
- iii) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella individuazione dei candidati alla carica di amministratore in caso di cooptazione.

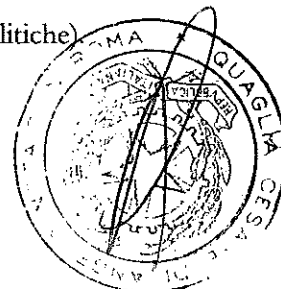
8.0 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI – COMITATO REMUNERAZIONI

8.1 REMUNERAZIONE DEGLI AMMINISTRATORI

Politica per la remunerazione

In data 26 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti, in sede ordinaria, ha approvato la politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della "*Politica di Remunerazione e procedure per l'attuazione di Next Re SIIQ S.p.A.*" (la "**Politica di Remunerazione**") per gli esercizi 2021 – 2023, redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del TUF e in conformità con il Principio XVI del Codice, disponibile sul sito internet della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

La Politica di Remunerazione definisce le linee guida che tutti gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli Amministratori, dei dirigenti aventi responsabilità strategiche, e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci, sia a livello procedurale (*iter* di definizione e attuazione delle politiche di remunerazione), sia a livello sostanziale (criteri che devono essere rispettati nella definizione delle politiche).



In ossequio al Principio XV del Codice CG, nella definizione della Politica di Remunerazione degli amministratori, dei sindaci e del top *management* il Consiglio ha tenuto conto che il successo sostenibile della Società è strettamente collegato alla soddisfazione e alla crescita delle persone che vi lavorano, riconoscendo tra gli obiettivi prioritari da perseguire per generare valore nel lungo termine il benessere dei dipendenti, inteso – oltre che come garanzia di adeguate condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro – come realizzazione professionale (anche grazie alle politiche di formazione e sviluppo diffuse a tutti i livelli aziendali) e possibilità di conciliare in modo equilibrato vita professionale e vita personale. È funzionale al perseguimento del successo sostenibile dell'Emittente e tiene conto della necessità di disporre, trattenerne e motivare persone dotate della competenza e della professionalità richieste dal ruolo ricoperto nell'Emittente.

Remunerazione degli amministratori esecutivi e del top management

Con riferimento alla remunerazione degli amministratori esecutivi e del top management, la Politica di Remunerazione definisce:

- a) un bilanciamento tra la componente fissa e la componente variabile adeguato e coerente con gli obiettivi strategici e la politica di gestione dei rischi dell'Emittente, tenuto conto delle caratteristiche dell'attività d'impresa e del settore in cui esso opera, prevedendo comunque che la parte variabile rappresenti una parte significativa della remunerazione complessiva;
- b) limiti massimi all'erogazione di componenti variabili;
- c) obiettivi di *performance* – cui è legata l'erogazione delle componenti variabili – che siano: (i) predeterminati, misurabili e legati in parte significativa a un orizzonte di lungo periodo; (ii) coerenti con gli obiettivi strategici dell'Emittente e finalizzati a promuoverne il successo sostenibile, comprendendo, ove rilevanti, anche parametri non finanziari;
- d) un adeguato lasso temporale di differimento – rispetto al momento della maturazione – per la corresponsione di una parte significativa della componente variabile, in coerenza con le caratteristiche dell'attività d'impresa svolta e con i connessi profili di rischio;
- e) le intese contrattuali che consentano all'Emittente di chiedere la restituzione, in tutto o in parte, di componenti variabili della remunerazione versate (o di trattenerne somme oggetto di differimento), determinate sulla base di dati in seguito rivelatisi manifestamente errati e delle altre circostanze eventualmente individuate dall'Emittente;
- f) regole chiare e predeterminate per l'eventuale erogazione di indennità per la cessazione del rapporto di amministrazione, che: (i) definiscano il limite massimo della somma complessivamente erogabile collegandola a un determinato importo o a un determinato numero di anni di remunerazione, e (ii) prevedano che tale indennità non è corrisposta se la cessazione del rapporto

è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati. Le informazioni pertinenti di cui alle precedenti lettere sono fornite con riferimento a ciascun piano di incentivazione previsto dall'Emittente.

Piani di remunerazione basati su azioni

In data 10 novembre 2021 l'Assemblea degli Azionisti ha approvato il piano basato su strumenti finanziari denominato "Stock Grant Plan 2021-2026" (il "Piano") finalizzato ad allineare gli interessi del *management* con quelli degli Azionisti, privilegiando l'incremento del valore di mercato delle azioni e la creazione di valore per la generalità degli *stakeholders* in un orizzonte di medio-lungo periodo, in attuazione di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione per gli esercizi 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, nonché in coerenza con le prassi diffuse anche in ambito internazionale ed in conformità con le raccomandazioni del Codice CG cui la Società ha aderito.

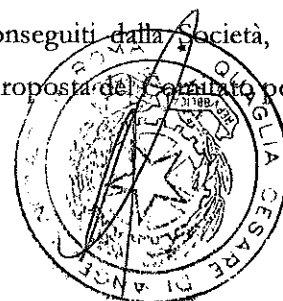
Il Piano prevede l'attribuzione a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche* da attuarsi entro cinque anni dalla data dell'approvazione assembleare, di azioni proprie della Società ai soggetti beneficiari che saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Remunerazione, tra Amministratori, dirigenti, altri dipendenti, collaboratori e consulenti della Società e di società appartenenti al proprio Gruppo, fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% del capitale sociale *pro tempore* della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.

Si precisa, in generale, che la Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione sotto forma di azioni (o altri strumenti finanziari) non è destinata agli Amministratori non esecutivi, fatta salva la decisione contraria e motivata dell'Assemblea dei Soci.

Remunerazione degli amministratori non esecutivi

La Politica di Remunerazione prevede che la remunerazione degli Amministratori non esecutivi, ivi inclusi gli Amministratori indipendenti, ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa, e commisurata all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati; tale remunerazione fissa può essere individuata in un importo "assoluto" e/o nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della loro retribuzione può essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati economici conseguiti dalla Società, con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato per la



Remunerazione (o in mancanza, su proposta del Presidente o di un Amministratore non esecutivo, con il coinvolgimento degli Amministratori indipendenti).

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Vice Presidente, Consigliere Delegato) è determinata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato per la Remunerazione in conformità con l'art. 2389, comma 3 cod. civ.; è di regola stabilita in misura fissa, salvo che tali Amministratori siano anche titolari di deleghe di potere individuale.

Maturazione ed erogazione della remunerazione

La remunerazione erogata e maturata è coerente con il perseguimento degli interessi della Società, anche nel lungo termine, e con il rispetto dei principi di prudente gestione dei rischi, e che contribuiscono alla strategia aziendale e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti. Si richiama sul punto il contenuto della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti, pubblicata sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiliq.it nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Indennità degli Amministratori in caso di dimissioni, licenziamento o cessazione del rapporto a seguito di un'offerta pubblica di acquisto (ex art. 123-bis, comma 1, lett. i), TUF)

Ai sensi dell'art. 123-bis, comma 1, lett. i), del TUF, si precisa che:

- come riferito nel documento informativo pubblicato in data 21 febbraio 2018 (disponibile presso la sede legale, sul sito *internet* della Società e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info), i contratti di lavoro in essere con il direttore generale e con il direttore responsabile dell'area immobiliare prevedono che la Società riconoscerà, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data di cessazione del rapporto di lavoro (in base al criterio del *pro rata temporis*), un importo lordo equivalente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolate ai sensi dell'art. 2121 c.c., a titolo di incentivo all'esodo, inclusivo del diritto al preavviso e/o della relativa indennità sostitutiva (se dovuta ai sensi del CCNL applicato), nel caso in cui il rapporto di lavoro si risolva per una delle seguenti ipotesi: (i) risoluzione da parte della Società del contratto di lavoro in assenza di una giusta causa o di ragioni di carattere soggettivo integranti la nozione di giustificatazza prevista dal CCNL; (ii) dimissioni del dirigente per giusta causa o a causa della violazione da parte della Società di uno degli obblighi derivanti dal contratto di lavoro; (iii) accordo tra le parti;

- alla data di approvazione della Relazione non vi sono ulteriori specifici accordi tra l'Emittente ed alcuno degli Amministratori che prevedano il pagamento di indennità agli Amministratori in caso

di dimissioni, licenziamento/revoca senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto.

8.2 COMITATO REMUNERAZIONI

Per quanto riguarda la costituzione e la composizione del Comitato Remunerazioni si rinvia alla Sezione 6.0 (*Comitati interni al consiglio*).

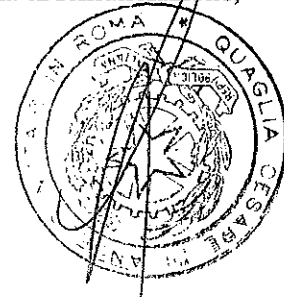
Composizione e funzionamento del comitato remunerazioni (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Per quanto riguarda la composizione del Comitato Remunerazioni si rinvia alla Sezione 7.2 (*Comitato Nomine*).

Funzioni del comitato remunerazioni (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Il Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione nella sua funzione di Comitato Remunerazioni:

- a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sull'adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori, del Direttore Generale, degli altri dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;
- b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale, nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di *performance*, che consentono il calcolo delle componenti variabili della loro retribuzione, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte dei comitati endoconsiliari;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della Politica di Remunerazione, avvalendosi delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;



- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei *target di performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni;
- h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive.
- i) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A." di volta in volta vigente con riferimento alle operazioni con parti correlate riguardanti la remunerazione degli Amministratori e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche;
- l) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti – di volta in volta – dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso dell'Esercizio, nell'ambito della sua funzione di Comitato per la Remunerazione, il Comitato si è riunito 3 (tre) volte in data 15 marzo, 27 aprile e 28 luglio 2022.

In particolare:

- in data 15 marzo 2022 il Comitato Remunerazioni ha effettuato la valutazione periodica sulla coerenza complessiva e sull'applicazione nell'esercizio 2021 della Politica di Remunerazione 2021-2023 approvata dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021, che ha avuto esito positivo; ha inoltre esaminato la Relazione sulla Politica di Remunerazione e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2021, da sottoporre all'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2022;
- sempre in data 15 marzo 2022 e con riferimento alle componenti remunerative variabili di breve e lungo termine, il Comitato Remunerazioni ha proposto al Consiglio di Amministrazione di approvare: (a) le linee guida relative al primo ciclo di attuazione dello *Stock Grant Plan 2021-2026* e (b) le "Linee guida per il sistema di incentivazione annuale (MBO)", predisposte con il supporto dell'*advisor* Willis Towers Watsons, avendone condiviso l'impostazione e la coerenza con la vigente Politica di Remunerazione e le *best practice* di settore;
- in data 27 aprile 2022, il Comitato Remunerazioni, al fine di dare attuazione alle Linee Guida MBO approvate in data 15 marzo 2022, ha formulato al Consiglio di Amministrazione la propria proposta in merito all'MBO, approvando le singole schede obiettivo degli amministratori esecutivi e/o dirigenti con responsabilità strategiche, ed ha reso il proprio parere favorevole quale Comitato competente in materia di operazioni con parti correlate ai sensi dell'art. 4.3 della Procedura OPC. In particolare, il Comitato ha proposto al Consiglio di deliberare in merito alla remunerazione incentivante di breve periodo per gli esercizi 2022 e 2023 (MBO):(i) dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, del Vice-Presidente e

Chief Financial Officer ,del Chief Investment Officer e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, tutte 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.” nonché di assegnare gli obiettivi di *performance* per l'esercizio 2022 a tali soggetti;

- sempre in data 27 aprile 2022, con riferimento alla remunerazione incentivante di lungo periodo, al fine di dare attuazione alle linee guida relative al primo ciclo dello *Stock Grant Plan* 2021-2026 approvate in data 15 marzo 2021, il Comitato ha dato *green light* ai termini e condizioni del “Regolamento Attuativo del I° ciclo del Piano di Stock Grant per il periodo 2022-2024” ritenendo tale documento in linea con quanto previsto dal Documento Informativo ed in attuazione della delega conferita al Consiglio di Amministrazione dall'Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021, proponendo pertanto al Consiglio di Amministrazione di procedere all'approvazione dello stesso;
- in data 28 luglio 2022 il Comitato ha proposto al Consiglio di Amministrazione di assumere le deliberazioni necessarie ad allineare i target economico-finanziari dell'MBO 2022 al Budget Revised 2022. Inoltre, il Comitato ha espresso il proprio parere in merito alla modifica delle condizioni per la maturazione della remunerazione incentivante di breve periodo per l'esercizio 2022 dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale, del Vice-Presidente e Chief Financial Officer, del Chief Investment Officer e del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, parti correlate della Società ai sensi dell'art. 2.1, lett. a) della Procedura OPC.

9.0 SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI – COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Con riferimento al Principio XIX del Codice CG, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto della Relazione sui principali fattori di rischio aziendali redatta dall'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nonché della relazione periodica del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, ha approvato – durante l'Esercizio e, da ultimo, nella riunione del 28 febbraio 2022 – la politica di gestione dei rischi aziendali della Società, definendo la natura e il livello di rischio compatibile con gli obiettivi strategici della Società e includendo nelle proprie valutazioni tutti i rischi che possono assumere rilievo nell'ottica della sostenibilità nel medio-lungo periodo dell'attività dell'Emittente.

Si precisa che il Consiglio di Amministrazione, con il supporto del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione, ha adottato le Linee di Indirizzo già in data 20 dicembre 2012, successivamente aggiornandole in data 2 dicembre 2016, 3 marzo 2021 e 26 aprile 2022 al fine di allineare tale procedura alle novità introdotte dal Codice.



Il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi coinvolge, ciascuno per le proprie competenze:

- a) il Consiglio di Amministrazione, con un ruolo di indirizzo e di valutazione dell'adeguatezza del sistema, al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 33, che svolge con il supporto del Comitato Controllo e Rischi;
- b) l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi che si occupa dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 34; nonché
- c) il Comitato Controllo e Rischi istituito all'interno dell'organo di amministrazione, con il compito di supportare le valutazioni e le decisioni dell'organo di amministrazione relative al sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e l'approvazione delle relazioni periodiche di carattere finanziario e non finanziario, in linea con quanto previsto dalla raccomandazione 35;
- d) il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, incaricato di verificare che il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi sia funzionante, adeguato e coerente con le linee di indirizzo adottate dalla Società, e al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 36;
- e) le altre funzioni aziendali con specifici compiti in tema di controllo interno e gestione dei rischi (quali l'OdV), articolate in relazione a dimensioni, complessità e profilo di rischio dell'impresa;
- f) il Collegio Sindacale che vigila sull'efficacia del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

Sono previsti flussi informativi e modalità di coordinamento tra i soggetti sopra elencati al fine di massimizzare l'efficienza del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e di ridurre le duplicazioni di attività. Alle riunioni del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni sono invitati a partecipare altresì i membri del Collegio Sindacale.

I rischi inerenti al processo di informativa finanziaria della Società si riferiscono ai rischi di prezzo, di credito, di liquidità e finanziari, e di corretta valutazione per quanto riguarda gli attivi iscritti in bilancio.

Si precisa che il sistema di gestione e controllo della Società inerente ai rischi attinenti al processo di informativa finanziaria è parte integrante del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e si inserisce nel contesto del più ampio sistema di controlli interni della Società. Costituiscono importanti elementi del sistema di gestione e di controllo il Codice Etico, il Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001 e i relativi protocolli di parte speciale, la Procedura sulle operazioni con parti correlate, la Procedura per l'identificazione dei

Soggetti *Internal Dealing* e per la comunicazione delle operazioni effettuate dai medesimi, la Procedura per l'istituzione, gestione e aggiornamento del registro dei soggetti che hanno accesso alle informazioni privilegiate della Società, la Procedura per la gestione interna e la comunicazione all'esterno di documenti ed informazioni riguardanti l'Emittente, il Sistema di deleghe e procure, l'Organigramma aziendale, il Sistema Contabile e Amministrativo, la Procedura Esperti Indipendenti, la Procedura Pianificazione e Controllo di Gestione, la Procedura Gestione Immobili, la Procedura sulle decisioni di investimento e disinvestimento immobiliare, la Procedura *Financial Statement Closing Process*, la Procedura per la esternalizzazione di funzioni, servizi e attività, le Politiche di remunerazione e le Linee di Indirizzo.

La Società gestisce direttamente tutti i pagamenti da effettuare verso l'esterno, mantenendo quindi il controllo delle uscite di cassa. In conformità con le previsioni dell'art. 16 del Regolamento Mercati Consob, la Società possiede un'autonoma capacità negoziale nei rapporti con i terzi e non ha in essere con CPI Property Group S.A. o con altra società del gruppo CPI un rapporto di tesoreria accentrata. Tutta la documentazione amministrativa e fiscale è tenuta presso la sede legale della Società.

Il sistema contabile e amministrativo si articola nelle seguenti fasi metodologiche:

- identificazione e valutazione dei rischi sull'informativa finanziaria;
- identificazione dei controlli a fronte dei rischi individuati;
- valutazione dei controlli a fronte dei rischi individuati e gestione delle eventuali problematiche rilevate.

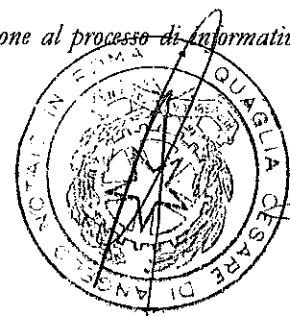
Il Sistema è finalizzato a garantire l'attendibilità, l'accuratezza, l'affidabilità e la tempestività dell'informativa finanziaria fornita dalla Società.

La sua progettazione, l'implementazione e il mantenimento sono stati condotti sulla base del modello di *business* SHIQ svolto dalla Società e, naturalmente, dalla specifica realtà aziendale della Società.

Il monitoraggio sull'applicazione del Sistema di gestione dei rischi relativi all'informativa finanziaria e la sua periodica valutazione sono stati svolti dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari che ha la responsabilità diretta della verifica circa la corretta e tempestiva esecuzione delle attività di gestione in ambito amministrativo, contabile e finanziario della Società.

Descrizione delle principali caratteristiche del sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.

A) Fasi del Sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistenti in relazione al processo di informativa finanziaria.



Il processo di identificazione e valutazione dei rischi condotto dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari si è focalizzato principalmente sull'individuazione dei potenziali rischi connessi all'informativa finanziaria e alla rappresentazione veritiera e corretta dei dati di bilancio.

Individuati e valutati i rischi, sono individuati e valutati i controlli, anche a fronte delle eventuali problematiche rilevate nell'attività continuativa di monitoraggio.

B) Ruolo e funzioni coinvolte.

Nel corso dell'Esercizio, il Sistema di gestione e di controllo dell'informativa finanziaria è stato gestito dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari Dott.ssa Francesca Rossi.

Nell'espletamento delle sue attività, il Dirigente Preposto:

- interagisce con il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, che svolge verifiche indipendenti circa l'operatività del sistema di controllo e supporta il Dirigente Preposto nelle attività di monitoraggio del Sistema;
- instaura un reciproco scambio di informazioni con Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, con il Collegio Sindacale, con l'Organismo di Vigilanza e con la Società di Revisione.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari informa il Collegio Sindacale e il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, relativamente all'adeguatezza, anche organizzativa, e all'affidabilità del sistema amministrativo-contabile.

I controlli coinvolgono, con diversi ruoli e nell'ambito delle rispettive competenze, gli organi amministrativi di vertice della Società (Consiglio di Amministrazione, Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la funzione di *Internal Audit*, l'Organismo di Vigilanza e il personale della Società: tutti devono attenersi alle indicazioni ed ai principi contenuti nelle Linee di Indirizzo, dirette tra l'altro a massimizzare l'efficienza del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e a ridurre le duplicazioni di attività.

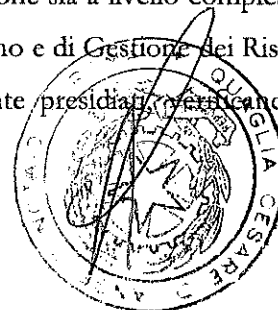
Il Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi è soggetto ad esame e verifica periodici tenendo conto dell'evoluzione dell'operatività aziendale e del contesto di riferimento, nonché delle *best practice* esistenti in ambito nazionale e internazionale, e consente di fronteggiare con ragionevole tempestività le diverse tipologie di rischio cui risulta esposto, nel tempo, l'Emittente (operativi, di mercato, di liquidità, di credito, di regolamento, di frode e infedeltà dei dipendenti, legali, di reputazione, di non conformità, perdita del regime speciale fiscale SIIQ, di struttura, di *outsourcing*,

ecc.). Parte integrante ed essenziale del Sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società è costituita dal sistema di gestione dei rischi e di controllo interno esistente in relazione al processo di informativa finanziaria (procedure amministrative e contabili per la predisposizione del bilancio di esercizio e delle altre relazioni e comunicazioni di carattere economico, patrimoniale e/o finanziario predisposte ai sensi di legge e/o di regolamento, nonché per il monitoraggio sulla effettiva applicazione delle stesse), sotto la responsabilità del Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Si segnala che, nel corso della riunione del 28 febbraio 2022, il Consiglio di Amministrazione ha ulteriormente rafforzato il set delle regole aziendali ai sensi della legge n. 262/2005 che, sotto la supervisione dell'Amministratore Delegato e del Dirigente Preposto, governano il processo di gestione operativa degli acquisti, di scelta dei fornitori nonché dei connessi adempimenti amministrativi e contabili necessari, *inter alia*, per la completa e corretta predisposizione dell'informativa finanziaria della Società, in coerenza con l'attuale struttura organizzativa della Società. In particolare, il Consiglio ha approvato, con il supporto del Comitato Controllo, Rischi Nomine e Remunerazioni: (i) il "Regolamento del Dirigente Preposto"; (ii) la "Procedura Gestione degli Acquisti"; (iii) la "Procedura di Gestione degli Adempimenti Amministrativi e Contabili del Ciclo attivo e del Ciclo passivo"; e (iv) l'aggiornamento della "Procedura *Financial Statement Closing Process*".

Nel rispetto del Principio XIX e della raccomandazione 33, a) del Codice CG si precisa che nel corso dell'Esercizio, il Consiglio di Amministrazione, in data 15 marzo 2022 in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria annuale dal 31 dicembre 2021 nonché in data 28 luglio 2022 in occasione dell'approvazione della relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022, ha deliberato di ritenere complessivamente adeguato ed efficace il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi della Società.

La valutazione del Consiglio di Amministrazione – supportata dall'attività del Comitato Controlli, Rischi, Nomine e Remunerazione – sulla base delle verifiche condotte e delle informazioni raccolte anche tramite il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, il Collegio Sindacale e l'Organismo di Vigilanza ex D. Lgs. n. 231/2001, ha ritenuto che: (i) il sistema di *corporate governance* e il sistema di controllo interno e di gestione dei rischi possano considerarsi adeguati alle correnti esigenze della Società, nonché efficaci e funzionanti; (ii) i rischi aziendali ai quali la Società è attualmente esposta possano considerarsi circoscritti e monitorati da una adeguata attività di gestione sia a livello complessivo aziendale, sia a livello di processo; e (iii) il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e le procedure aziendali debbano continuare ad essere costantemente presidiate/governando la



permanenza dell'adeguatezza delle modalità con cui viene condotta l'analisi e la gestione dei rischi aziendali, nonché della programmazione dei piani di azione, fondamentali per il contenimento dei rischi suddetti, al fine di prontamente rilevare l'eventuale necessità di interventi correttivi.

9.1 CHIEF EXECUTIVE OFFICER

Il Consiglio di Amministrazione non ha affidato al *chief executive officer*, Stefano Cervone, l'incarico dell'istituzione e del mantenimento del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, mentre, come anticipato, ha deliberato di individuare nel Presidente del Consiglio di Amministrazione, Giancarlo Cremonesi, l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi al quale sono attribuite le funzioni previste dalla raccomandazione 34 del Codice.

9.2 COMITATO CONTROLLO E RISCHI

Per quanto riguarda la costituzione e la composizione del Comitato Controllo e Rischi si rinvia alla Sezione 6.0 (*Comitati interni al consiglio*).

Composizione e funzionamento del comitato controllo e rischi (ex art. 123-bis, comma 2, lettera d), TUF)

Per quanto riguarda la composizione del Comitato Controllo e Rischi si rinvia alla Sezione 7.2 (*Comitato Nomine*).

Funzioni attribuite al comitato controllo e rischi

Il comitato in funzione di Comitato Controllo e Rischi svolge le seguenti funzioni:

- a) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'individuazione e all'aggiornamento dei principi e delle indicazioni contenuti nelle Linee di Indirizzo;
- b) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione sull'adeguatezza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi rispetto alle caratteristiche dell'impresa e al profilo di rischio assunto, nonché sulla sua efficacia, con la finalità di assicurare che i principali rischi aziendali siano correttamente identificati e gestiti in modo adeguato. In relazione a ciò, riferisce al Consiglio di Amministrazione:

- almeno semestralmente, di regola in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, sull'attività svolta, nonché sull'adeguatezza e sull'efficacia del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;

- di regola in occasione della (o precedentemente alla) riunione del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale, sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi anche in relazione ai fattori da cui possono derivare rischi alla Società;
- c) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito all'approvazione del piano di lavoro predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*;
- d) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla valutazione dei risultati esposti dal revisore legale o dalla società di revisione legale nella eventuale lettera di suggerimenti e nella relazione aggiuntiva indirizzata al Collegio Sindacale;
- e) supporta e rilascia pareri al Consiglio di Amministrazione in merito alla nomina e revoca del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, alla definizione della sua remunerazione coerentemente con le politiche aziendali, nonché alla verifica che lo stesso sia dotato delle risorse adeguate all'espletamento delle proprie responsabilità;
- f) può invitare in qualsiasi momento il Responsabile della funzione di *Internal Audit* a relazionare sull'attività svolta e sullo stato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e, ove del caso, può richiedere lo svolgimento di approfondimenti, integrazioni, attività supplementari; il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione può altresì richiedere in qualsiasi momento al Responsabile della funzione di *Internal Audit* copia della documentazione da quest'ultimo conservata ai sensi delle Linee di Indirizzo;
- g) può affidare alla funzione di *Internal Audit* lo svolgimento di verifiche su specifiche aree operative, dandone contestuale comunicazione al Presidente del Collegio Sindacale;
- h) esprime pareri su specifici aspetti inerenti all'identificazione dei principali rischi aziendali;
- i) supporta, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione relative alla gestione dei rischi derivanti da fatti pregiudizievoli di cui il Consiglio di Amministrazione sia venuto a conoscenza;
- l) esamina le relazioni periodiche e quelle di particolare rilevanza predisposte dalla funzione di *Internal Audit*;
- m) monitora l'autonomia, l'adeguatezza, l'efficacia e l'efficienza della funzione di *Internal Audit*;
- n) valuta, sentiti il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il revisore legale e il Collegio Sindacale, il corretto utilizzo dei principi contabili e la loro omogeneità ai fini della redazione del bilancio consolidato;
- o) valuta la correttezza del processo di formazione dell'informativa periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, affinché essa sia funzionale a rappresentare correttamente il modello di business, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite, e prende atto dell'informativa resa dagli organi delegati e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti



contabili societari in merito all'idoneità dell'informazione periodica, finanziaria e – ove redatta – non finanziaria, a rappresentare correttamente il modello di *business*, le strategie della Società, l'impatto della sua attività e le *performance* conseguite;

p) supporta il Consiglio di Amministrazione in merito alla descrizione, nell'ambito della relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari, delle principali caratteristiche del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e delle modalità di coordinamento tra i diversi soggetti coinvolti nel sistema di controllo interno e di gestione dei rischi;

q) esamina – ove redatta – il contenuto dell'informazione periodica a carattere non finanziario rilevante ai fini del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;

r) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Nel corso dell'Esercizio, nell'ambito della sua funzione di Comitato Controllo e Rischi, il Comitato si è riunito 3 (tre) volte, in data e 28 febbraio, 15 marzo e 28 luglio 2022.

In particolare:

- in data 28 febbraio 2022 il Comitato ha analizzato il set procedurale predisposto *ex novo* e/o aggiornato dalla Società nell'ambito del Sistema dei Controlli in materia di Informativa Finanziaria ("SCIIF") *ex* Lege n. 262/05 e, segnatamente, il "Regolamento del Dirigente Preposto"; la "Procedura di Gestione degli Acquisti"; la "Procedura di Gestione degli Adempimenti Amministrativi e Contabili del Ciclo attivo e del Ciclo passivo"; nonché l'aggiornamento della "Procedura *Financial Statement Closing Process*". Il Comitato ha espresso parere favorevole relativamente all'intero set documentale considerandolo ben articolato e completo, apprezzando altresì la tempestività di produzione dell'*output* da parte delle competenti strutture interne della Società, in recepimento della raccomandazione espressa dal Comitato nel corso della riunione del 20 dicembre 2021 in merito alla necessità di rafforzare i presidi della Società in ambito SCIIF nel corso dei primi mesi dell'esercizio 2022, in vista dell'approvazione del progetto di bilancio al 31 dicembre 2021;
- sempre in data 28 febbraio 2022, il Comitato ha esaminato la relazione periodica dell'Amministratore Incaricato al Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi prendendone atto, senza esprimere osservazioni. In pari data, ha altresì espresso il proprio parere favorevole sulla complessiva adeguatezza, efficacia ed efficienza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società nell'ambito della propria relazione periodica sull'attività svolta nel corso dell'esercizio 2021, sottoposta al Consiglio di Amministrazione di pari data;

- in data 15 marzo 2022, il Comitato, all'esito del periodico incontro con il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la società di revisione ed il Collegio Sindacale in vista dell'approvazione della Relazione Finanziaria annuale 2021, si è espresso favorevolmente in merito al corretto utilizzo dei principi contabili societari e alla loro omogeneità ai fini della redazione della Relazione finanziaria annuale al 31.12.2021;
- sempre in data 15 marzo 2022, il Comitato ha esaminato la relazione periodica predisposta dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*, relativa alle attività svolte nel quarto trimestre 2021 e nel primo trimestre 2022, prendendo atto dei contenuti della stessa, senza esprimere osservazioni;
- in data 15 marzo 2022, il Comitato ha altresì ha esaminato la relazione semestrale sull'attività svolta nel secondo semestre 2021 dall'Organismo di Vigilanza ai sensi del D. Lgs. 231/2001.
- in data 28 luglio 2022 il Comitato, all'esito del periodico incontro con la società di revisione, il Collegio Sindacale ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, si è espresso favorevolmente in merito al corretto utilizzo di detti principi contabili e alla loro omogeneità ai fini della redazione della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022 della Società;
- sempre in data 28 luglio 2022, il Comitato ha esaminato la Relazione semestrale di *Internal Audit* al 30 giugno 2022 predisposta dal Responsabile di Funzione Mauro Dinarelli, inclusiva del programma delle attività di *audit* con riferimento agli esercizi 2022, 2023 e 2024, raccomandando al Consiglio di attivarsi tempestivamente al fine di procedere alla predisposizione ed approvazione di una procedura *ad hoc* relativa al processo di "Gestione della Tesoreria" nonché all'aggiornamento della "Procedura Decisioni di Investimento e Disinvestimento Immobiliare" entro la fine dell'esercizio 2022;
- nella medesima riunione del 28 luglio 2022, il Comitato ha esaminato la Relazione semestrale dell'attività dell'Organismo di Vigilanza (l'"OdV") al 30 giugno 2022; all'esito del confronto con l'OdV è emerso che gli esiti dell'attività di vigilanza possano ritenersi positivi e che le principali aree di rischio appaiano correttamente presidiate, anche in considerazione della proficua e costante collaborazione con le strutture societarie e gli altri organi di controllo nonché della sensibilità manifestata dai dipendenti della Società rispetto alle tematiche presidiate dal MOGC. Si rammenta che, in data 25 maggio 2022, il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato l'aggiornamento del Modello Organizzativo adottato dalla Società ai sensi del D.Lgs. 231/01, realizzato sotto la supervisione dell'OdV e con il supporto di KPMG Advisory S.p.A., che ha avuto ad oggetto (i) l'integrazione dell'elenco dei reati-presupposto, (ii) l'affinamento dell'elenco delle attività a rischio ~~reale~~ nonché dei



relativi presidi ricompresi nei Protocolli di controllo rispetto all'attuale alberatura dei processi, nonché (iii) l'aggiornamento del sistema dei flussi informativi da e verso l'Organismo di Vigilanza, al fine di prevedere specifiche comunicazioni inerenti le misure ed i protocolli concretamente implementati all'interno della Società, non solo in chiave anti-contagio Covid-19, ma anche in ambito fiscale e *Anti-Money Laundering* (AML).

9.3 RESPONSABILE DELLA FUNZIONE DI INTERNAL AUDIT

In osservanza delle Raccomandazioni 32 e 33 del Codice, il Consiglio di Amministrazione, su proposta congiunta dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e del *chief executive officer*, previo parere favorevole del Comitato Controllo, Rischi Nomine e Remunerazioni, sentito il Collegio Sindacale, ha deliberato:

- di nominare quale Responsabile della funzione di *Internal Audit* il Dott. Mauro Dinarelli fino alla data dell'Assemblea dei Soci convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023; nonché di conferire alla società KPMG Advisory S.p.A. l'incarico assistenza e supporto al Responsabile della funzione di *Internal Audit* nello svolgimento delle verifiche di *audit*.

In particolare, il Consiglio, con il supporto del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, ha valutato positivamente in capo al Dott. Dinarelli, il possesso di un'adeguata competenza e consolidata esperienza, necessarie per lo svolgimento della funzione, nonché di adeguati requisiti di professionalità, indipendenza ed organizzazione, nel rispetto di quanto previsto dal Codice nonché dalle Linee di Indirizzo.

Al Responsabile della funzione di *Internal Audit* spetta, tra l'altro, il compito di verificare l'idoneità delle procedure interne ad assicurare l'adeguato contenimento dei rischi dell'Emittente, e di assistere la Società nell'identificazione e valutazione delle maggiori esposizioni al rischio.

Il Responsabile della funzione di *Internal Audit*:

- a) predisporre il piano annuale di lavoro basato su un processo strutturato di analisi e dei principali rischi, e lo illustra all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, al Comitato Controllo e Rischi, al Collegio Sindacale e al Consiglio di Amministrazione;
- b) verifica, sia in via continuativa sia in relazione a specifiche necessità e nel rispetto degli *standard* internazionali, l'operatività e l'idoneità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi;
- c) coadiuva l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi nella cura della progettazione, gestione e monitoraggio del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e nell'individuazione dei diversi fattori di rischio, includendo tutti gli elementi che possono assumere rilievo nell'ottica del successo sostenibile della Società e;

- d) programma ed effettua, in coerenza con il piano annuale di lavoro, attività di controllo diretto e specifico nell'Emittente, con particolare riguardo alle società aventi rilevanza strategica, al fine di riscontrare eventuali carenze del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi nelle diverse aree di rischio;
- e) verifica, nell'ambito del piano di *audit*, l'affidabilità dei sistemi informativi, inclusi i sistemi di rilevazione contabile;
- f) verifica che le regole e le procedure dei processi di controllo siano rispettate e che tutti i soggetti coinvolti operino in conformità agli obiettivi prefissati. In particolare:
- controlla l'affidabilità dei flussi informativi (anche con riferimento ai sistemi di rilevazione di natura amministrativo-contabile);
 - verifica, nell'ambito del piano di lavoro, che le procedure adottate dall'Emittente assicurino il rispetto, in particolare, delle disposizioni di legge e regolamentari vigenti;
- g) espleta inoltre compiti d'accertamento con riguardo a specifiche operazioni e aspetti di rilievo, ove lo ritenga opportuno o su richiesta del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Controllo e Rischi, dell'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi o del Collegio Sindacale;
- h) accerta, con le modalità ritenute più opportune, che le anomalie riscontrate nell'operatività e nel funzionamento dei controlli siano state rimosse;
- i) conserva con ordine tutta la documentazione relativa alle attività svolte; tale documentazione può essere consultata in ogni momento dal Presidente del Consiglio di Amministrazione, dall'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, dal Comitato Controllo e Rischi – tramite il suo Presidente – e dal Collegio Sindacale;
- l) predispone relazioni periodiche contenenti adeguate informazioni sulla propria attività, sulle modalità con cui viene condotta la gestione dei rischi, nonché sul rispetto dei piani definiti per il loro contenimento; le relazioni periodiche contengono altresì una valutazione sull'idoneità del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi. Inoltre, alla luce sia dei risultati dei controlli che dell'analisi dei rischi aziendali, individua le eventuali carenze del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e propone eventuali necessari interventi sul sistema stesso; le carenze individuate e gli interventi proposti sono riportati nelle relative relazioni;
- m) ove del caso, anche su richiesta del Collegio Sindacale, predispone tempestivamente relazioni su eventi considerati di particolare rilevanza;
- n) trasmette le relazioni di cui ai punti l) e m) all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi; nonché ai Presidenti del Comitato Controllo e Rischi, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e, se del caso, al responsabile della funzione oggetto



dell'attività di verifica e all'Organismo di Vigilanza, salvo i casi in cui l'oggetto di tali relazioni riguardi specificamente l'attività di tali soggetti. Di regola la trasmissione delle relazioni e di ogni altro documento aziendale deve avvenire tramite consegna *brevi manu* o comunque mediante mezzi che ne preservino la massima riservatezza;

o) almeno due volte l'anno, in tempo utile per consentire al Comitato Controllo e Rischi e al Consiglio di Amministrazione, nonché all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, l'espletamento dei rispettivi compiti in occasione delle (o precedentemente alle) riunioni del Consiglio di approvazione della relazione finanziaria annuale e della relazione finanziaria semestrale, predispone una sintesi semestrale riepilogativa dei principali rilievi emersi nel semestre di riferimento e durante tutto l'anno. La relazione annuale compilata precedentemente all'approvazione della relazione finanziaria annuale contiene anche un aggiornamento dei rischi aziendali oggetto di monitoraggio emersi durante l'anno;

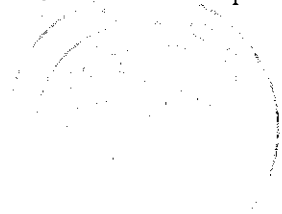
p) in presenza di criticità che suggeriscano un intervento urgente, informa senza indugio l'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e gli organi delegati, nonché se del caso, i Presidenti del Comitato Controllo e Rischi, del Collegio Sindacale e del Consiglio di Amministrazione per aggiornarli sui risultati del suo operato.

Si rammenta che il Consiglio di Amministrazione, riunitosi in data 20 dicembre 2021, ha approvato il piano di *audit* predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit* per il periodo 2022-2024, che costituisce il cronoprogramma degli interventi di *audit* relativi agli esercizi 2022, 2023 e al primo semestre 2024. Al riguardo, semestralmente – in occasione dell'approvazione delle relazioni periodiche del Responsabile della funzione di *Internal Audit*, la Società provvede a valutare l'opportunità, anche su richiesta della *governance* aziendale oltre che delle varie funzioni di controllo, di ulteriori accertamenti ispettivi o verifiche di *audit*, non pianificati e legati al manifestarsi di specifiche esigenze. In aggiunta, il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, nel corso delle attività di verifica tempo per tempo condotte, provvede alle pertinenti attività di *follow-up* con riferimento alle aree di miglioramento riscontrate volta per volta, in occasione degli *audit* precedentemente condotti.

9.4 MODELLO ORGANIZZATIVO ex D. Lgs. n. 231/2001

In data 25 maggio 2022 il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la revisione del Modello di Organizzazione, Controllo e Gestione della Società ai sensi del D. Lgs. n. 231/2001.

In precedenza, il Modello era stato da ultimo emendato in data 15 giugno 2021, al fine di aggiornare il novero dei reati presupposto previsti dal D. Lgs. n. 231/2001, con particolare riferimento alle



novità normative introdotte dal D. Lgs. n.75/2020 “Attuazione della Direttiva UE2017/1371 relativa alla lotta contro la frode che lede gli interessi finanziari dell’Unione mediante il diritto penale”.

Successivamente, a seguito della nomina del nuovo Organismo di Vigilanza in data 15 giugno 2021, il Modello è stato oggetto di un complessivo processo di revisione conclusosi con l’approvazione consiliare del nuovo Modello in data 25 maggio 2022. I principali interventi apportati hanno avuto ad oggetto:

- l’integrazione dell’elenco dei cd. reati-presupposto, al fine di assicurare il recepimento delle novità regolamentari introdotte in materia di responsabilità amministrativa degli Enti;
- l’affinamento della mappatura delle attività a rischio-reato nonché dei relativi presidi ricompresi nei protocolli di controllo rispetto alla precedente alberatura dei processi;
- l’aggiornamento del sistema dei flussi informativi da e verso l’Organismo di Vigilanza (“OdV”), al fine di prevedere specifiche comunicazioni inerenti le misure e i protocolli concretamente implementati all’interno della Società, non solo in chiave anti-contagio Covid-19, ma anche in ambito fiscale e Anti-Money Laundering (AML).

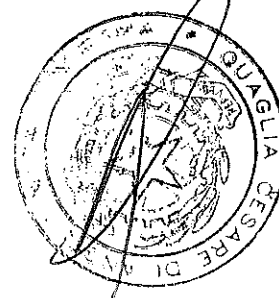
Vigila sul funzionamento e sull’osservanza del Modello un apposito Organismo di Vigilanza nominato dal Consiglio di Amministrazione in data 15 giugno 2021, di cui sono membri: (i) il Dott. Stefano Saponaro, quale Presidente; (ii) l’avv. Giorgio Tamburrini; e (iii) l’avv. Marina Rizzitelli. Il predetto Organismo di Vigilanza è stato nominato per tre anni, sino all’approvazione della Relazione finanziaria annuale dell’esercizio 2023.

9.5 SOCIETA’ DI REVISIONE

L’Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, ai sensi del Reg. UE n. 537/2014 e del D. Lgs. n. 39/2010, ha conferito alla società EY S.p.A., relativamente a ciascun anno del novennio 1° gennaio 2021 – 31 dicembre 2029, l’incarico per la revisione legale dei conti della Società.

9.6 DIRIGENTE PREPOSTO ALLA REDAZIONE DEI DOCUMENTI CONTABILI SOCIETARI E ALTRI RUOLI E FUNZIONI AZIENDALI

Ai sensi dell’art. 21-*bis* dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nomina, previo parere del Collegio Sindacale, un Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari. Può essere nominato solo chi abbia maturato una pluriennale esperienza in materia amministrativa e finanziaria in società di capitali. Il Consiglio di Amministrazione conferisce al Dirigente Preposto



adeguati poteri e mezzi per l'esercizio dei compiti attribuiti ai sensi di legge e di norme speciali in materia.

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

Il Consiglio di Amministrazione ha conferito al Dirigente Preposto tutti i poteri ed i mezzi necessari a garantire l'attendibilità, l'affidabilità, l'accuratezza e la tempestività dell'informativa finanziaria e, in generale, per l'esercizio di tutti i compiti a lui attribuiti, ivi inclusi i seguenti poteri:

- avere accesso diretto a tutte le informazioni necessarie per la elaborazione e produzione dei dati contabili senza necessità di autorizzazioni, utilizzando ogni canale di comunicazione interna che garantisca una corretta informazione infra-aziendale, fermo restando l'obbligo di mantenere riservati tutti i documenti e le informazioni acquisite nello svolgimento dei propri compiti, in osservanza delle disposizioni di legge e di regolamento applicabili;
- implementare, aggiornare e, ove del caso, progettare, le procedure amministrative e contabili, potendo disporre della collaborazione degli uffici che partecipano alla produzione delle informazioni rilevanti;
- disporre di consulenze esterne, laddove esigenze aziendali lo rendano necessario;
- instaurare con gli altri soggetti responsabili del sistema di controllo (Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi; Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni; Responsabile della funzione di *Internal Audit*; Organismo di Vigilanza; Società di revisione; ecc.) relazioni e flussi informativi che garantiscano, oltre alla costante mappatura dei rischi e dei processi, un adeguato monitoraggio del corretto funzionamento delle procedure.

9.7 COORDINAMENTO TRA I SOGGETTI COINVOLTI NEL SISTEMA DI CONTROLLO INTERNO E DI GESTIONE DEI RISCHI

In osservanza del Principio XX del Codice CG, nonché in ossequio alle *best practice* delle società quotate, la Società ha previsto modalità di coordinamento tra i vari organi coinvolti nel Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi, contemplate tra l'altro anche nelle proprie Linee di Indirizzo, aggiornate da ultimo in data 26 aprile 2021.

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi della Società è un insieme di regole, procedure e strutture organizzative avente lo scopo di monitorare il rispetto delle strategie aziendali ed il conseguimento delle seguenti finalità:

- a) efficacia ed efficienza dei processi aziendali (amministrativi, produttivi, distributivi, ecc.);
- b) attendibilità, accuratezza, affidabilità e tempestività delle informazioni fornite agli organi sociali e al mercato, inclusa l'informazione economica, finanziaria e (ove redatta) non finanziaria;
- c) rispetto delle leggi e dei regolamenti, nonché dello Statuto sociale, delle norme e delle procedure aziendali;
- d) effettiva ed efficace identificazione, misurazione, gestione e monitoraggio dei principali rischi, al fine di contribuire al successo sostenibile della Società;
- e) salvaguardia del valore delle attività aziendali e protezione, per quanto possibile, dalle perdite.

I controlli coinvolgono, con diversi ruoli e nell'ambito delle rispettive competenze, gli organi amministrativi di vertice della Società (Consiglio di Amministrazione, Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi), il Collegio Sindacale, il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, la funzione di *Internal Audit*, l'Organismo di Vigilanza e il personale di Next Re: tutti sono tenuti ad attenersi alle indicazioni ed ai principi contenuti nelle Linee di Indirizzo, come di volta in volta modificate ed integrate, dirette tra l'altro a massimizzare l'efficienza del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e a ridurre le duplicazioni di attività. Al fine l'Emittente prevede modalità di coordinamento tra i soggetti sopra elencati.

Il Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi tende a:

- contribuire ad una conduzione dell'impresa coerente con le strategie e gli obiettivi aziendali definiti dal Consiglio di Amministrazione, favorendo l'assunzione di decisioni consapevoli;
- assicurare la necessaria separazione tra le funzioni operative e quelle di controllo, in modo da evitare o ridurre al minimo le situazioni di conflitto di interesse nell'individuazione e assegnazione delle competenze;
- agevolare l'identificazione, la misurazione, la gestione ed il monitoraggio adeguato dei rischi assunti dall'Emittente, con particolare riguardo, tra l'altro, alle società aventi rilevanza strategica;
- contribuire al successo sostenibile della Società, che si sostanzia nella creazione di valore nel lungo termine a beneficio degli Azionisti, tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholder* rilevanti per la Società;
- stabilire attività di controllo ad ogni livello operativo e individuare con chiarezza compiti e responsabilità, in particolare nelle fasi di supervisione e di intervento e correzione delle irregolarità riscontrate;



- assicurare sistemi informativi affidabili e idonei processi di *reporting* ai diversi livelli ai quali sono attribuite funzioni di controllo;
- garantire che le anomalie e/o le violazioni riscontrate – anche attraverso il sistema interno di segnalazione da parte del personale (c.d. sistema di *whistleblowing*) – siano tempestivamente portate a conoscenza di adeguati livelli dell'azienda;
- consentire la registrazione di ogni fatto di gestione e, in particolare, di ogni operazione con adeguato grado di dettaglio, assicurandone la corretta attribuzione sotto il profilo temporale.

Sono previste periodicamente delle riunioni che si svolgono, in sede congiunta, tra i vari organi deputati al controllo interno e alla gestione dei rischi (Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, Collegio Sindacale, Organismo di Vigilanza e Responsabile della funzione di *Internal Audit*) allo scopo di identificare, partendo dai processi aziendali individuati dal piano di *audit*, predisposto dal Responsabile della funzione di *Internal Audit*, le aree di intervento ed analisi proprie di ciascun organo e di individuare, per ciascuno di essi e tenendo conto delle rispettive competenze, la diversa ottica di esame per le medesime tematiche, al fine di evitare sovrapposizioni di funzioni e/o duplicazioni di attività ed implementare un sistema di *compliance* unitario all'interno della Società.

È poi tra l'altro previsto che: (i) alle riunioni del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni partecipi almeno il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato, ferma restando la possibilità anche per gli altri Sindaci effettivi di partecipare a tali riunioni; (ii) le relazioni del Responsabile della funzione di *Internal Audit* siano trasmesse, di norma contestualmente, all'Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, ai Presidenti del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, e se del caso, al Responsabile della funzione oggetto della verifica e all'Organismo di Vigilanza; (iii) con periodicità almeno annuale, la Società di Revisione si riunisca congiuntamente al Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazioni, al Collegio Sindacale e al Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari al fine, tra l'altro, di valutare il corretto utilizzo dei principi contabili.

10.0 INTERESSI DEGLI AMMINISTRATORI E OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Il Consiglio di Amministrazione, in osservanza del Regolamento Parti Correlate Consob, e previo parere favorevole degli Amministratori indipendenti, ha approvato nella riunione dell'11 novembre 2010 e successivamente modificata in data 2 dicembre 2016, in data 16 novembre 2017 e, da ultimo, in data 15 giugno 2021, la “*Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIIQ S.p.A.*” (anche

“Procedura OPC”). Il testo integrale della Procedura OPC è disponibile sul sito internet www.nexfcsiiq.it, nella sezione “Corporate Governance” – “Procedure”.

La Procedura OPC individua le operazioni con parti correlate effettuate dalla Società e/o dalle sue controllate e ne disciplina l’iter di realizzazione al fine di garantirne la correttezza sostanziale e procedurale, in conformità con la normativa, anche regolamentare, vigente e con i principi stabiliti dal Codice CG.

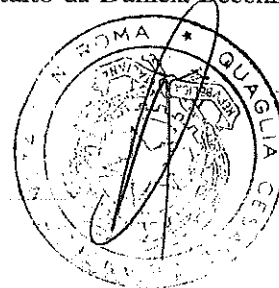
La Procedura OPC, nel rispetto della normativa regolamentare applicabile, distingue le operazioni con parti correlate a seconda della loro minore o maggiore rilevanza, individuando le operazioni di maggiore rilevanza in conformità con gli indici di cui all’Allegato 3 al Regolamento Parti Correlate Consob, e riserva l’approvazione di tutte le operazioni con parti correlate, sia di minore che di maggiore rilevanza, o della relativa proposta di deliberazione da sottoporre all’Assemblea nei casi di competenza assembleare, al Consiglio di Amministrazione.

La Procedura OPC contempla poi due diverse procedure di istruzione e approvazione delle operazioni con parti correlate, graduate in relazione appunto alla loro (maggiore o minore) rilevanza (e cioè, una procedura “generale” per tutte le operazioni di minore rilevanza con parti correlate, ed una “speciale” per quelle che superino le soglie di rilevanza individuate nel rispetto dei criteri stabiliti dalla stessa Consob). Entrambe le tipologie di procedura (generale e speciale) sono caratterizzate da una forte valorizzazione del ruolo degli Amministratori indipendenti, i quali dovranno sempre rilasciare un parere preventivo rispetto all’operazione proposta; è inoltre previsto che, almeno tutte le volte in cui si applichi la procedura “speciale”, tale parere sia vincolante per il Consiglio, e che gli Amministratori indipendenti, tra l’altro, siano coinvolti nella fase istruttoria precedente l’approvazione delle operazioni.

Come già sopra ricordato, la Procedura OPC prevede che il ruolo e le competenze rilevanti che il Regolamento Parti Correlate Consob attribuisce ai comitati costituiti in tutto o in maggioranza da Amministratori non esecutivi e indipendenti sono oggi attribuite al Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione.

Come anticipato nella precedente Sezione 6.0, il Consiglio di Amministrazione della Società del 26 aprile 2021, in adesione alla raccomandazione 16 del Codice CG, che consente di distribuire in modo differente o accorpare anche in un solo comitato le funzioni istruttorie, propositive e consultive, in materia di nomine, remunerazioni e controllo e rischi dei comitati previsti dal Codice CG, ha costituito: (i) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione; e (ii) il Comitato Parti Correlate e Investimenti.

In particolare, il Comitato Parti Correlate e Investimenti risulta costituito da Daniela Becchini (in qualità di Presidente), Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte.



[Handwritten signature]

Il Comitato svolge funzioni propositive e consultive supportando, con un'adeguata attività istruttoria, le valutazioni e le decisioni del Consiglio di Amministrazione in materia di (i) operazioni con parti correlate e (ii) investimenti e disinvestimenti, in conformità con quanto stabilito dalla "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIQ S.p.A." di volta in volta vigente e dal Consiglio di Amministrazione all'atto della nomina. Più in particolare il Comitato:

- in materia di operatività con parti correlate, svolge le competenze come meglio dettagliate nella "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re SIQ S.p.A.":

in materia di operazioni con parti correlate:

a) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della "Procedura sulle operazioni con parti correlate di Next Re S.p.A." di volta in volta vigente;

b) svolge gli ulteriori compiti che gli sono attribuiti dal Consiglio di Amministrazione;

- in materia di investimenti e disinvestimenti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2.2.38, comma 15 del Regolamento di Borsa:

i) analizza ogni proposta operazione di investimento e/o disinvestimento che riguardi più del 5% del totale degli attivi della Società al NAV, sottoposta alla sua attenzione da parte di un membro dell'organo amministrativo e/o del soggetto titolare di deleghe di gestione;

(ii) esamina tutte le operazioni al di sotto della predetta soglia di rilevanza nelle quali gli Amministratori abbiano un interesse ai sensi dell'art. 2391 del c.c.;

(iii) rende il proprio parere obbligatorio non vincolante sulle materie di cui ai precedenti punti (i) e (ii).

Nel corso dell'Esercizio il Comitato ha, *inter alia*, espresso parere favorevole sulla seguente operazione qualificata come "Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza" ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. a) del Regolamento Consob n. 17221/2010: l'operazione, il cui relativo documento informativo è stato pubblicato in data 11 luglio 2022 coerentemente con quanto previsto dalla normativa anche regolamentare vigente, avente ad oggetto la sottoscrizione del *deed of reinstatement*, tramite cui il socio di controllo CPI Property Group S.A., DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., DeA Capital S.p.A. e De Agostini S.p.A. hanno confermato gli impegni assunti ai sensi del *framework agreement*, sottoscritto in data 5 agosto 2021, tramite cui le Parti si impegnavano a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una *partnership* operativa strategica nel mercato immobiliare italiano.

11.0 COLLEGIO SINDACALE

11.1 NOMINA E SOSTITUZIONE

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale, il Collegio Sindacale è composto da 3 (tre) Sindaci effettivi e da 2 (due) supplenti nominati dall'Assemblea ordinaria. La composizione del Collegio Sindacale deve in ogni caso assicurare l'equilibrio tra i generi in conformità alla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente.

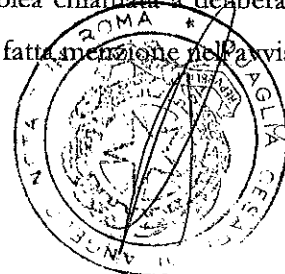
Essi durano in carica per 3 (tre) esercizi, scadono alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo al terzo esercizio della carica e sono rieleggibili. Alla minoranza è riservata l'elezione di un Sindaco effettivo e di un supplente.

La nomina del Collegio Sindacale avviene sulla base di liste presentate dagli Azionisti nelle quali i candidati sono elencati mediante un numero progressivo. Ciascuna lista è suddivisa in due sezioni, di cui una per i candidati alla carica di Sindaco effettivo e l'altra per i candidati alla carica di Sindaco supplente.

Ai sensi dell'art. 22 dello Statuto sociale e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 144-*quater* del Regolamento Emittenti Consob e dalla Determinazione Dirigenziale Consob n. 44 del 29 gennaio 2021, le liste possono essere presentate dai Soci che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale sociale, con onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata da un intermediario abilitato ai sensi di legge; ove non disponibile al momento del deposito delle liste, tale documentazione dovrà pervenire alla Società almeno ventuno giorni prima della data fissata per l'Assemblea. La titolarità della quota minima del 2,5% del capitale sociale è determinata avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a favore dei Soci nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società.

Ogni Azionista, nonché gli Azionisti appartenenti ad un medesimo gruppo, non possono presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista né possono votare liste diverse. Ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità. In osservanza degli artt. 148-*bis* del TUF, 144-*terdecies* del Regolamento Emittenti Consob e 22 dello Statuto sociale, non possono essere inseriti nelle liste candidati che ricoprano già incarichi di sindaco in altre cinque società quotate, con esclusione delle società controllanti e controllate della Società, o che non siano in possesso dei requisiti prescritti dalla normativa vigente.

In attuazione degli artt. 147-*bis*, comma 1-*bis*, 148, comma 2, del TUF e 144-*sexies*, comma 4, del Regolamento Emittenti Consob, le liste presentate devono essere depositate presso la sede della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea chiamata a deliberare sulla nomina dei componenti del Collegio Sindacale, e di ciò deve essere fatta menzione nel par



di convocazione. Unitamente a ciascuna lista, entro il termine sopra indicato, sono depositate le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità, un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati, nonché l'esistenza dei requisiti normativamente e statutariamente prescritti per le rispettive cariche. Ai fini di quanto previsto dall'art. 1, comma 2, lett. *b)* e *c)* e comma 3 del D.M. 30 marzo 2000 n. 162, per materie e settori di attività strettamente attinenti a quelli dell'impresa si intendono le materie (giuridiche, economiche, finanziarie, e tecnico-scientifiche) ed i settori di attività connessi o inerenti all'attività esercitata dalla Società e di cui all'oggetto sociale.

Qualora venga presentata un'unica lista di candidati, ovvero soltanto liste da Soci che risultino collegati tra loro ai sensi della normativa – anche regolamentare – vigente, ulteriori liste possono essere presentate sino al termine successivo stabilito dalla normativa di volta in volta in vigore; in tal caso, la percentuale del capitale sociale richiesta per la presentazione delle liste è ridotta alla metà; qualora entro detto termine non vengano presentate ulteriori liste, l'intero Collegio Sindacale verrà nominato dall'unica lista depositata.

Si rammenta, che, in esecuzione della nuova disciplina introdotta dalla Legge di Bilancio, per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo del Collegio Sindacale successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Collegio Sindacale sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente, ad oggi pari a due quinti. Si precisa che, come chiarito anche dalla Consob con la Comunicazione n. 1/20 del 30 gennaio 2020, nel caso in cui gli organi sociali siano formati da tre membri (come è tipicamente il caso degli organi di controllo) risulta di fatto, da un punto di vista aritmetico, impossibile assicurare per entrambi i generi la presenza di almeno due quinti in tali organi. Conseguentemente, in tali casi, il vigente art. 144-*undecies*, comma 3 del Regolamento Emittenti Consob dispone che agli organi sociali formati da tre componenti sia applicabile l'arrotondamento per difetto all'unità inferiore (*i.e.* un componente su tre).

Il meccanismo di nomina adottato per la scelta dei candidati delle varie liste è il seguente:

- a)* dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, due membri effettivi ed uno supplente;
- b)* dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nelle sezioni della lista, il restante membro effettivo, che assume altresì la carica di Presidente del Collegio Sindacale, e l'altro membro supplente.

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

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

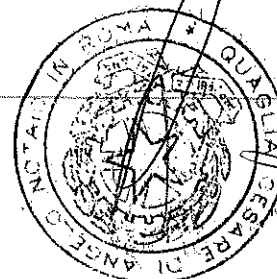
In caso di sostituzione di un Sindaco, subentra il supplente appartenente alla medesima lista di quello cessato, fermo comunque, ove possibile, il rispetto della normativa di volta in volta vigente in materia di composizione del Collegio Sindacale; se tale sostituzione non consente il rispetto della normativa di volta in volta vigente sull'equilibrio tra i generi, l'Assemblea deve essere convocata senza indugio per assicurare il rispetto di tale normativa.

Infine, l'art. 22 dello Statuto sociale dispone che la descritta procedura in materia di elezione dei Sindaci non si applichi nelle Assemblee che devono provvedere ai sensi di legge alle nomine dei Sindaci effettivi e/o supplenti e del Presidente necessarie per l'integrazione del Collegio Sindacale a seguito di sostituzione o decadenza; in tali casi l'Assemblea delibera a maggioranza relativa, fatta salva la riserva di cui al terzo comma dell'art. 22 dello Statuto sociale (Sindaco di minoranza), nonché il rispetto della normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente in materia di equilibrio tra i generi.

11.2 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO (ex art. 123-bis, comma 2, lettere d) e d-bis), TUF)

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha nominato il Collegio Sindacale in essere alla data di approvazione della presente Relazione, con scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023, nelle persone di:

Luigi Mandolesi	Presidente
Domenico Livio Trombone	Sindaco effettivo
Sara Mattiussi	Sindaco effettivo
Giuliana Maria Converti	Sindaco supplente



Sergio Mariotti

Sindaco supplente

Si riportano di seguito, sinteticamente, le caratteristiche personali e professionali di ciascun Sindaco in carica alla data di approvazione della presente Relazione:

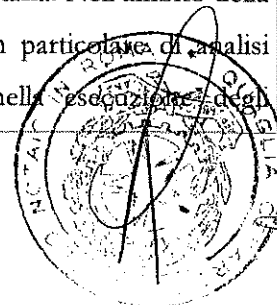
Luigi Mandolesi, Presidente del Collegio Sindacale, nato a Roma il 21 giugno 1943, si è laureato in economia e commercio all'Università degli Studi di Roma "La Sapienza". Iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma, iscritto all'Albo dei Revisori legali, iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Roma. Già Vice Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma; già membro effettivo del Collegio Sindacale dell'ENI S.p.A.; già Presidente del Collegio dei Ragionieri di Roma; già Consigliere del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili con delega alla Fiscalità; attualmente Delegato di Roma alla Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri. Socio fondatore dello Studio Mandolesi Commercialisti Associati, Presidente; è membro di Collegi Sindacali e ha ricoperto altresì la carica di Consigliere di Amministrazione, di società, anche di rilevanti dimensioni. Autore di numerosi articoli di carattere prevalentemente fiscale sulla stampa specializzata. Relatore in vari Congressi Nazionali della professione e in Convegni di studio organizzati dall'Ordine di Roma.

Domenico Livio Trombone, Sindaco effettivo, nato a Potenza il 31 agosto 1960, si è laureato in economia e commercio all'Università di Modena. È iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Modena dal 2 maggio 1988 e al Registro dei Revisori Contabili dal giugno 1995. Negli anni ha ricoperto incarichi in società bancarie, di gestione del risparmio e assicurative. Ha ricoperto cariche societarie in Enti controllati da Rolo Banca 1473 e da Unicredit. Fino al dicembre 2008 ha ricoperto la carica di consigliere in Banca Popolare del Materano e BNT Consulting (Gruppo Bper). È stato Presidente del Collegio sindacale di Arca Impresa Gestioni SGR e di Cassa di Risparmio di Cento S.p.A. È stato Amministratore Delegato (dall'aprile 2010) e poi Presidente (dal maggio 2016 al maggio 2018) in Carimonte Holding S.p.A.. Ha ricoperto la carica di Sindaco effettivo in Unipol Gruppo Finanziario ed Unipol Assicurazioni; tuttora ricopre la carica di Sindaco Effettivo in alcune società prodotte del Gruppo Unipol. Inoltre, ha ricoperto incarichi di amministratore, anche con ruoli apicali, in SGR. Dall'aprile 2017 a maggio 2020 ha ricoperto la carica di Consigliere in ENI S.p.A.. Ricopre la carica di Presidente del Cda del Consorzio Cooperative Costruzioni – CCC, di Focus Investments S.p.A., di Prelios Credit Servicing S.p.A. e di Società Gestione Crediti Delta S.p.A..

Dal dicembre 2020 ricopre la carica di Presidente del Collegio Sindacale dell'Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato S.p.A., e dal settembre 2022 di Sindaco effettivo in Italgas Newco S.p.A.. Si occupa in prevalenza di *advisory* nell'ambito del M&A, della ristrutturazione del debito e delle Procedure concorsuali.

Sara Mattiussi, Sindaco effettivo, nata a Monza il 19 settembre 1979, si è laureata in economia e commercio presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano. Dal 14 aprile 2008 è Dottore Commercialista e Revisore dei Conti iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Roma al n. AA09576. Dall'11 marzo 2008 è inoltre iscritta al Registro Revisori Contabili al n. 149621. Si occupa di consulenza societaria e tributaria energetico, immobiliare, finanziaria e *tax due diligence*. In particolare, dopo avere maturato esperienza principalmente presso lo Studio Legale Tributario Ernst & Young, dal 2021 svolge la libera professione nel proprio studio fornendo consulenza in materia societaria e tributaria, anche in sede contenziosa. In precedenza è stata Responsabile Amministrativo e Fiscale presso Helio Capital S.r.l. – Palma Investimenti e Servizi S.r.l. con responsabilità di coordinamento e supervisione della contabilità generale, occupandosi di: redazione dei bilanci di esercizio (ITA GAAP e IAS); adempimenti fiscali ordinari (imposte dirette e indirette); redazione di pareri fiscali ad uso interno; pianificazione fiscale; *budgeting*; rapporti con altri consulenti esterni, Sindaci e studi legali/tributari; supporto professionale durante *audit*; contenziosi fiscali: redazione delle difese e ricorsi; *tax due diligence* in operazioni di M&A. Ha ricoperto e ricopre incarichi di consigliere di amministrazione di primarie società di capitali e maturato esperienza di controllo sia come Presidente del Collegio Sindacale e Sindaco Effettivo sia come revisore legale.

Giuliana Maria Converti, Sindaco supplente, nata a Auronzo (BL), il 21 giugno 1970, si è laureata in Economia e commercio presso l'Università degli Studi di Bologna. Dal 31 gennaio 1996 è iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano al n. 4505. È altresì iscritta al registro dei Revisori Contabili con Decreto del direttore generale degli affari civili e delle libere professioni 15 ottobre 1999, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, supplemento straordinario, 4^a Serie speciale, n. 87 del 2 novembre 1999. Si occupa di consulenza societaria e fiscale presso lo Studio Necchi, Sorci & Associati. È esperta in fiscalità nazionale, con particolare competenza nella redazione di bilanci d'esercizio e consolidati, dichiarazioni fiscali, consulenza in materia amministrativa, fiscale e societaria. Nell'ambito della consulenza in diritto commerciale e societario nazionale si occupa in particolare di analisi preventiva ed assistenza nella costituzione di società, assistenza nella esecuzione degli



adempimenti societari, assistenza contrattuale per cessione/acquisizione di aziende e di partecipazioni, assistenza in operazioni straordinarie (fusioni, scissioni e trasformazioni) ed operazioni sul capitale. Settori di specifica competenza sono rappresentati dalle società operanti nel settore immobiliare e nelle attività correlate ad acquisizioni e riorganizzazioni d'azienda, quali lo studio delle strutture di acquisizione, due diligence, valutazioni d'azienda e riorganizzazioni societarie. Si occupa inoltre della predisposizione di perizie e valutazioni di aziende, rami d'azienda o complessi di beni materiali e immateriali, finalizzate ad operazioni straordinarie (trasformazioni, conferimenti, cessioni). Nell'ambito delle competenze professionali rientra l'attività di Sindaco, anche in società quotate, e di Revisore Legale dei Conti. È, inoltre, attualmente sindaco effettivo delle seguenti società: Dsquared2 S.p.A. Unipersonale, Xerox S.p.A., Hollister S.p.A., Paola Lenti S.r.l., Scf S.r.l. e Presidente del Collegio Sindacale di New Cori S.p.A.; è altresì membro effettivo del Collegio dei Revisori di E.BI.DI.M e Valore D.

Sergio Mariotti, Sindaco supplente, nato a Roma il 3 novembre 1966, ragioniere e perito Commerciale iscritto all'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili; Revisore Contabile, membro effettivo del collegio dei revisori dei conti della società partecipata dal Comune di Aprilia "Progetto Ambiente SpA". Eletto nel 2013 come Delegato nazionale dell'ODCEC alla Cassa Nazionale di Previdenza dei Ragionieri per il quadriennio 2013-2017 e confermato per lo stesso incarico per il quadriennio 2017-2021.

Nel corso dell'Esercizio il Collegio Sindacale si è riunito 7 volte e per l'esercizio in corso sono programmate almeno altrettante riunioni. Di regola, le riunioni del Collegio Sindacale hanno una durata media di 1,25 ore.

I dati relativi alla partecipazione di ciascun componente alle riunioni tenute sono indicati nella Tabella 3 riportata in appendice.

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

Il Collegio Sindacale, riunitosi a seguito della riunione assembleare del 26 aprile 2021, ha valutato positivamente l'idoneità dei propri componenti e l'adeguata composizione dell'organo, con riferimento tra l'altro al possesso dei requisiti di professionalità, competenza, onorabilità e

I membri del Collegio Sindacale hanno confermato che, qualora un Sindaco – per conto proprio o di terzi – risultasse portatore di un interesse in una determinata operazione dell’Emittente, informerà tempestivamente e in modo esauriente gli altri Sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

Si informa che, nello svolgimento della propria attività, il Collegio Sindacale ha un costante scambio di informazioni con la funzione di *Internal Audit*, con l’Organismo di Vigilanza 231, e con il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, alle cui riunioni partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro Sindaco da lui designato.

Indipendenza

Il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei requisiti di indipendenza dei propri membri, comunicando l’esito di tali verifiche al Consiglio di Amministrazione e, tramite comunicato, al mercato. Il Consiglio di Amministrazione ha predefinito, all’inizio del proprio mandato, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività delle circostanze rilevanti ai sensi del Codice ai fini della valutazione di indipendenza degli amministratori, applicati anche ai componenti dell’organo di controllo in ossequio a quanto previsto dalla raccomandazione 9 del Codice CG.

Nel corso dell’Esercizio di riferimento, il Collegio Sindacale ha verificato il permanere dei requisiti di indipendenza previsti dalla legge e dal Codice in capo ai propri componenti, considerate le informazioni rese disponibili dai propri membri, e ha trasmesso l’esito di tali verifiche al Consiglio di Amministrazione.

Remunerazione

La remunerazione dei Sindaci è adeguata alla competenza, alla professionalità e all’impegno richiesti dalla rilevanza del ruolo ricoperto e alle caratteristiche dimensionali e settoriali dell’impresa e alla sua situazione. Per ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione sulla remunerazione consultabile sul sito internet della Società.

Gestione degli interessi

In osservanza alla raccomandazione 37 del Codice CG, la Società prevede che il Sindaco che, per conto proprio o di terzi, abbia un interesse in una determinata operazione, informi tempestivamente e in modo esauriente gli altri Sindaci e il Presidente del Consiglio di Amministrazione circa natura, termini, origine e portata del proprio interesse.

12.0 RAPPORTI CON GLI AZIONISTI

Accesso alle informazioni

La Società ha istituito un'apposita sezione nell'ambito del proprio sito internet www.ncxtcsiiq.it denominata "Investor Relations", facilmente individuabile ed accessibile, nella quale sono messe a disposizione le informazioni concernenti la Società che rivestono rilievo per i propri Azionisti (quali, ad esempio, comunicati stampa, informazioni riguardanti la composizione degli organi sociali ed eventi societari, informativa periodica, etc.).

All'interno di tale sezione sono resi tempestivamente disponibili e consultabili dalla generalità degli investitori tanto le principali informazioni di carattere economico-finanziario relative ai dati contabili di periodo approvati dai competenti organi sociali, quanto i documenti relativi alla *governance* della Società.

Alla data della Relazione, la Società, in considerazione della struttura aziendale e delle caratteristiche dimensionali, non ha proceduto alla nomina di un responsabile incaricato della gestione dei rapporti con gli Azionisti (*Investor relations manager*). I rapporti con gli Azionisti e gli investitori istituzionali, sono tenuti dall'Amministratore Delegato Stefano Cervone.

La Società ha altresì istituito all'interno della sezione denominata "Corporate Governance", una sottosezione dedicata alle Operazioni Straordinarie, dove è reperibile, *inter alia*, l'intera documentazione relativa alle operazioni di aumento di capitale deliberate dalla Società.

Si precisa che la Società ottempera agli obblighi informativi previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente, con precisione e tempestività, e ha strutturato il proprio sito internet in modo da rendere agevole al pubblico l'accesso alle informazioni concernenti l'Emittente.

Si evidenzia, inoltre, che il Consiglio di Amministrazione riferisce in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si adopera per assicurare agli Azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi possano assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare; nel rispetto della normativa vigente, è consentito agli Azionisti di porre domande sulle materie all'ordine del giorno delle riunioni assembleari, anche prima dell'Assemblea, di notificare le eventuali deleghe di voto e di depositare liste e candidature anche tramite un indirizzo di posta elettronica certificata, secondo le modalità di volta in volta precisate nell'avviso di convocazione.

Dialogo con gli Azionisti

In data 26 aprile 2021, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente formulata d'intesa con il *chief executive officer*, ha approvato la propria *Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti*, che definisce le modalità di coinvolgimento e comunicazione con gli Azionisti, attuali e potenziali, della Società al fine, *inter alia*, di potenziare lo scambio di informazioni e migliorare il livello di comprensione reciproca tra investitori e Società, nel rispetto in ogni caso delle disposizioni



contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 e nelle relative disposizioni di attuazione in materia di gestione e comunicazione al pubblico di “informazioni privilegiate” e delle previsioni contenute nelle procedure interne della Società.

La Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli Azionisti è accessibile sul sito internet della Società www.nextresiiq.it/azionariato.

13.0 ASSEMBLEE

Ai sensi dell'art. 10 dello Statuto sociale, fermi i poteri di convocazione previsti da specifiche disposizioni di legge, l'Assemblea deve essere convocata dagli Amministratori mediante avviso – da pubblicarsi secondo le modalità e nei termini di legge e di regolamento – contenente l'indicazione del giorno, dell'ora, del luogo dell'adunanza e delle materie da trattare, nonché le ulteriori informazioni richieste dalla normativa vigente.

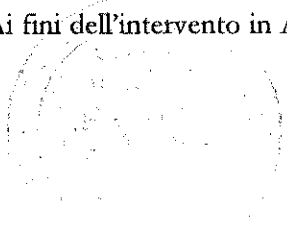
Lo Statuto sociale, come modificato in data 26 aprile 2021, prevede che l'Assemblea si svolga, di norma, in un'unica convocazione. Il Consiglio di Amministrazione, qualora ne ravvisi l'opportunità, può stabilire per l'Assemblea ordinaria ulteriori convocazioni, dandone notizia nell'avviso di convocazione.

L'Assemblea straordinaria e ordinaria è costituita e delibera secondo le norme di legge.

Le deliberazioni sono prese, in ogni caso, a maggioranza assoluta di voti, salvo per la nomina dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, cui si applica il meccanismo del voto di lista ai sensi degli artt. 16 e 22 dello Statuto sociale. In attuazione dell'art. 13 dello Statuto sociale, l'Assemblea straordinaria è regolarmente costituita, in prima convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che rappresentino più della metà del capitale sociale avente diritto di voto, mentre in seconda ed in terza convocazione, con la partecipazione di tanti soggetti che, rispettivamente, rappresentino più del terzo e più del quinto del capitale stesso. L'Assemblea straordinaria delibera in prima, seconda e terza convocazione, con il voto favorevole di almeno due terzi del capitale rappresentato in Assemblea, salvo le particolari maggioranze nei casi espressamente previsti dalla legge.

Ai sensi dell'art. 11 dello Statuto sociale, possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto e per i quali sia pervenuta alla Società, in osservanza della normativa di volta in volta vigente, la relativa comunicazione dell'intermediario autorizzato ai sensi di legge. Per la rappresentanza in Assemblea valgono le norme – anche regolamentari – di volta in volta vigenti. La delega potrà essere notificata alla Società anche mediante posta elettronica certificata in osservanza delle disposizioni di volta in volta vigenti.

Ai fini dell'intervento in Assemblea degli Azionisti trova applicazione la disciplina dettata dall'art.



83-*sexies* del TUF, e pertanto possono intervenire all'Assemblea i soggetti cui spetta il diritto di voto in favore dei quali gli intermediari autorizzati abbiano effettuato – nei termini di legge – l'apposita comunicazione alla Società in conformità alle proprie scritture contabili, sulla base delle evidenze relative al termine della giornata contabile del settimo giorno di mercato aperto precedente la data fissata per l'Assemblea in prima o unica convocazione; ai sensi della normativa vigente, coloro che risultano titolari delle azioni solo successivamente a tale data non hanno il diritto di partecipare e di votare in Assemblea. Ai sensi dell'art. 14 dello Statuto sociale, spetta al Presidente dell'Assemblea constatare il diritto di intervento di ciascun soggetto anche in ordine al rispetto delle disposizioni relative alla rappresentanza per delega.

Più in generale, al Presidente dell'Assemblea compete la direzione dei lavori assembleari, compresa la determinazione del sistema di votazione e di computo dei voti.

L'Assemblea dei Soci delibera sulle materie di propria competenza ai sensi della normativa vigente, non essendo previste dallo Statuto sociale ulteriori specifiche competenze. Come già ricordato, lo Statuto sociale vigente alla data di approvazione della Relazione attribuisce al Consiglio di Amministrazione la competenza a deliberare sulle materie previste dall'art. 2365, co. 2 del cod. civ.. L'organo amministrativo è autorizzato a nominare procuratori, institutori, direttori, agenti e rappresentanti determinandone i poteri e le attribuzioni, compreso l'uso della firma sociale, nonché i compensi nei limiti e nelle forme che esso giudicherà opportuni.

Alla data di approvazione della presente Relazione, non è prevista l'esistenza di azioni a voto multiplo, né la Società ha ad oggi introdotto l'istituto della maggiorazione del voto previsto dall'art. 127-*quinquies* del TUF.

Si precisa che, a far data dal 30 dicembre 2021, a seguito della delibera dell'Assemblea Straordinaria del 27 dicembre 2021 avente ad oggetto la conversione obbligatoria di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate, prive del valore nominale, in n. 11.012.055 azioni di categoria B, prive del diritto di intervento e di voto nell'assemblea ordinaria della Società e attributive di un diritto di partecipazione agli utili limitato, è prevista ai sensi dell'art. 14-bis dello Statuto sociale, l'istituzione di Assemblee speciali degli Azionisti titolari di azioni di Categoria B nonché, qualora l'Assemblea deliberasse l'emissione di ulteriori categorie di azioni o strumenti finanziari, ciascun titolare degli stessi avrà diritto di partecipare alla assemblea speciale di appartenenza, eventualmente costituita.

Ciascuna assemblea speciale delibera:

- (i) sull'eventuale nomina e revoca del rappresentante comune;
- (ii) sulle materie di propria competenza ai sensi dell'art. 2376 del Cod. civ..

Non sono da considerarsi pregiudizievoli per alcuna categoria di Azioni le deliberazioni inerenti:

- (i) gli aumenti di capitale in opzione;



(ii) gli aumenti di capitale con esclusione del diritto di opzione.

L'assemblea speciale è validamente costituita e le relative decisioni sono assunte con il voto favorevole della maggioranza del capitale sociale rappresentato dalle rispettive azioni.

La convocazione dell'assemblea speciale avviene su iniziativa del Consiglio di Amministrazione della Società ovvero del Presidente del Consiglio di Amministrazione o quando ne facciano richiesta tanti soci che siano rappresentativi di un ventesimo dei voti esprimibili dall'assemblea speciale stessa.

Il Consiglio di Amministrazione, anche in considerazione della struttura proprietaria, della compagine sociale e delle caratteristiche dell'Emittente, non ha al momento ritenuto opportuno proporre all'approvazione dell'Assemblea un apposito regolamento che disciplini lo svolgimento delle riunioni assembleari.

Si rappresenta che, nel corso dell'Esercizio, si è tenuta – in data 26 aprile 2022 – una riunione ordinaria dell'Assemblea degli Azionisti alla quale ha preso parte la maggioranza degli Amministratori e dei Sindaci.

Si rappresenta che, ai sensi dell'art. 106, comma 4, del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18 (c.d. "Decreto Cura Italia", convertito con Legge 24 aprile 2020 n. 27), come da ultimo modificato dal Decreto Legge 29 dicembre 2022, n. 198 (cd. "Decreto Milleproroghe", convertito con Legge 24 febbraio 2023, n. 14), l'intervento in Assemblea di coloro ai quali spetta il diritto di voto sarà consentito – fino al 31 luglio 2023 – per il tramite del rappresentante designato dalla Società ai sensi dell'art. 135-*undecies* del TUF. Pertanto, in occasione almeno della prossima Assemblea di approvazione del bilancio prevista per il 27 aprile 2023, la Società intende avvalersi di tale facoltà. Si precisa che il Consiglio di Amministrazione ha periodicamente riferito in Assemblea, nel contesto degli argomenti all'ordine del giorno, sull'attività svolta e programmata e si è adoperato per assicurare agli Azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi potessero assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare.

Gli Azionisti vengono regolarmente informati in merito alle funzioni consultive e propositive proprie del Comitato Parti Correlate e Investimenti e del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione sia mediante la presente Relazione, sia attraverso le informazioni contenute nell'ambito della Relazione sulla Remunerazione, predisposta ai sensi dell'art. 123-*ter* del TUF.

14.0 ULTERIORI PRATICHE DI GOVERNO SOCIETARIO (ex art. 123-bis, comma 2, lettera a), seconda parte, TUF)

La Società non ha applicato pratiche di governo societario ulteriori rispetto a quelle derivanti dalla normativa, anche regolamentare, vigente sopra illustrate.

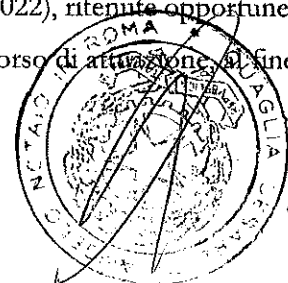
15.0 CAMBIAMENTI DALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO DI RIFERIMENTO

Si segnalano i seguenti eventi intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio di riferimento, di cui la Società ha dato tempestiva informativa al mercato con le modalità richieste dalla normativa, anche regolamentare, vigente.

In data 21 marzo 2023 il Consiglio di Amministrazione: (i) in considerazione delle valutazioni espresse dall'azionista di riferimento CPI Property Group S.A. – ai sensi dell'art. 2497-ter c.c. - circa il necessario riadeguamento del livello dei costi cd. interni della Società conseguente al ridimensionamento dell'intensità e delle dinamiche di crescita patrimoniale della stessa, anche alla luce delle condizioni e delle prospettive di contesto di mercato, che è prevedibile permangano critiche, (ii) preso atto dei pareri del Comitato Parti Correlate e Investimenti e dal Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione della Società nonché del parere del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2389, comma 3, codice civile, con l'astensione dei soggetti interessati, ha approvato gli accordi transattivi aventi ad oggetto i termini e le condizioni (a) della risoluzione consensuale anticipata con efficacia dal 30 aprile 2023 dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché (b) delle dimissioni dalle cariche del Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Delegato con efficacia a decorrere dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022.

Tale deliberazione, come in precedenza rappresentato, si inserisce (i) nell'ambito delle valutazioni espresse, nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento, dall'azionista di controllo, il quale 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 e (ii) nell'alveo delle azioni intraprese al fine del ribilanciamento economico-finanziario previsto dal Piano Industriale 2023-2026 approvato in data 6 febbraio 2023, che riguarda il mantenimento di un equilibrio gestionale, assumendo solo una moderata - ed eventuale - crescita del portafoglio.

A seguito delle dimissioni del *top management*, sempre nella riunione del 21 marzo 2023, 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, Vice Presidente e CFO della Società) e Camilla Giugni (Amministratore indipendente e componente del Comitato Controllo Rischi Nomine e Remunerazione) dalle rispettive cariche (anch'esse efficaci dalla conclusione dei lavori dell'Assemblea di approvazione del bilancio 2022), ritenute opportune, anche tenuto conto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, al fine



di rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla nuova composizione del Consiglio di Amministrazione.

Pertanto, a seguito delle dimissioni della maggioranza degli Amministratori in carica, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, il Consiglio di Amministrazione nominato dall'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ed integrato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, rimarrà in carica fino dalla data di ricostituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione che verrà interamente rinnovato dalla prossima Assemblea dei Soci.

In conseguenza di ciò, il Consiglio di Amministrazione ha quindi modificato il calendario degli eventi societari posticipando la data dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti - originariamente prevista per il 27 aprile 2023 - al 16 maggio 2023 alle ore 16:00 in prima convocazione ed, occorrendo, in seconda convocazione per il giorno 17 maggio 2023, stessi luogo ed ora, per deliberare, *inter alia*, in merito all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e alla nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri, della durata della carica e del compenso.

Si rappresenta infine che, in considerazione delle suddette dimissioni rassegnate in data 21 marzo 2023, il Comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG, composto dal CEO, dal CIO e dal CFO, di cui la Società si era dotata in data 15 settembre 2022, potrà essere ricomposto a seguito della ridefinizione della *governance* aziendale.

16.0 CONSIDERAZIONI SULLA LETTERA DEL PRESIDENTE DEL COMITATO PER LA CORPORATE GOVERNANCE

La Società ha ricevuto, in data 25 gennaio 2023, la lettera del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance*, che è stata portata all'attenzione di tutti gli Amministratori.

Le raccomandazioni per il 2023 formulate nella richiamata lettera sono state esaminate e specificamente considerate dall'organo amministrativo nel corso della riunione del 21 marzo 2023, in sede di approvazione della presente Relazione. In tale sede, è emerso quanto segue:

- con riferimento all'approccio adottato dalla Società nella promozione del dialogo con gli stakeholder, si rammenta che, già in data 26 aprile 2021, la Società ha approvato la propria *Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti*, che definisce le modalità di coinvolgimento e comunicazione con gli Azionisti, attuali e potenziali, della Società al fine, *inter alia*, di potenziare lo scambio di informazioni e migliorare il livello di comprensione reciproca tra investitori e Società, nel rispetto in ogni caso delle disposizioni contenute nel Regolamento UE n. 596/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 16 aprile 2014 e nelle relative disposizioni di attuazione in

materia di gestione e comunicazione al pubblico di “informazioni privilegiate” e delle previsioni contenute nelle procedure interne della Società. Al riguardo, si evidenzia che: (i) la Società ha da tempo istituito un'apposita sezione nell'ambito del proprio sito internet www.nextresiq.it denominata “Investitori”, facilmente individuabile e accessibile, nella quale sono messe a disposizione le informazioni concernenti la Società che rivestono rilievo per i propri Azionisti; (ii) il Consiglio di Amministrazione riferisce in Assemblea sull'attività svolta e programmata e si adopera per assicurare agli Azionisti un'adeguata informativa circa gli elementi necessari perché essi possano assumere, con cognizione di causa, le decisioni di competenza assembleare; (iii) nel rispetto della normativa vigente, è consentito agli Azionisti di porre domande sulle materie all'ordine del giorno delle riunioni assembleari, anche prima dell'Assemblea, di notificare le eventuali deleghe di voto e di depositare liste e candidature anche tramite un indirizzo di posta elettronica certificata, secondo le modalità di volta in volta precisate nell'avviso di convocazione. Per ulteriori informazioni si rinvia alla *Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti* accessibile sul sito internet della Società www.nextresiq.it/azionariato.

Per completezza, si segnala che, alla data di approvazione della presente Relazione, la Società non ha ricevuto richieste di dialogo da parte dei propri Azionisti. In aggiunta – con più specifico riferimento alle modalità con cui l'organo di amministrazione ha promosso il dialogo con gli *stakeholder* – si precisa che gli organi delegati e, in particolare, l'Amministratore Delegato, che ricopre *ad interim* anche la Funzione di *investor relations*, intrattengono un costante dialogo con gli azionisti, gli investitori istituzionali, gli analisti e tutti gli operatori del mercato finanziario. Nello svolgimento di tale funzione viene garantita la sistematica diffusione di un'informativa esauriente e tempestiva sull'attività della Società, fatte salve le esigenze di riservatezza che talune informazioni possono presentare. In aggiunta a quanto precede, il dialogo intercorso con gli azionisti è stato portato avanti attraverso la partecipazione a specifici eventi, conferenze e *conference call*. A margine, per completezza di rappresentazione, si segnala che alle suddette attività di dialogo hanno partecipato, oltre all'Amministratore Delegato, il CFO e, in taluni casi, il Presidente del Consiglio di Amministrazione;

- con riferimento alle deleghe gestionali attribuite al Presidente del Consiglio di Amministrazione – previste in materia di (i) personale dipendente (ii) *privacy* (essendo il Presidente del Consiglio di Amministrazione altresì stato nominato responsabile del trattamento dati personali), (iii) sicurezza e salute dei lavoratori e (iv) sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, come più ampiamente specificato nel paragrafo 4.6 della presente Relazione, cui si rimanda – si precisa che la *ratio* di tale scelta è da ravvisarsi nell'opportunità di concentrare, in un organo di indirizzo, le scelte strategiche relative alle attività da implementarsi nei predetti settori chiave della struttura



societaria, col fine ultimo di garantirne un attento monitoraggio sorretto da una importante visione d'insieme;

- con riferimento alla tematica legata alla gestione dell'informativa pre-consiliare, si evidenzia, in continuità con l'esercizio precedente, un sostanziale allineamento della Società alle raccomandazioni del Comitato per la *Corporate Governance*: i Consiglieri e Sindaci ritengono assolto in modo soddisfacente - come emerso, tra l'altro, ad esito del processo di autovalutazione - l'obbligo di informativa pre-consiliare, ritenendo la documentazione pre-consiliare sufficientemente esaustiva anche in termini di fruibilità e di efficacia espositiva; in particolare, il termine per l'informativa pre-consiliare, previsto nel Regolamento del Consiglio di Amministrazione risulta pressoché sempre rispettato, e la qualità e completezza dell'informativa consiliare è riconosciuta quale uno degli ambiti di maggiore soddisfazione da parte della compagine consiliare;

- con riferimento alle modalità con cui l'organo di amministrazione e i Comitati endoconsiliari possano accedere alle funzioni aziendali competenti secondo la materia trattata, nonché con riguardo all'effettiva partecipazione dei *manager* alle riunioni dell'organo amministrativo e dei Comitati endoconsiliari, si rappresenta che è ormai consolidata una prassi tale per cui il CIO e il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari partecipano regolarmente alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e anche alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, su richiesta dei relativi presidenti, in funzione delle materie all'ordine del giorno di rispettiva competenza. In aggiunta, si evidenzia che: (i) con riferimento alle riunioni del Consiglio di Amministrazione, qualora il Presidente lo reputi opportuno, anche su richiesta di uno o più Amministratori, invita a partecipare alle riunioni il Responsabile della funzione di *Internal Audit* o altri responsabili delle funzioni aziendali competenti secondo la materia, per fornire gli opportuni approfondimenti sugli argomenti posti all'ordine del giorno; (ii) con riferimento alle riunioni del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione sono invitati ad assistere il Presidente della Società, che riveste altresì la carica di Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e Gestione dei Rischi, l'Amministratore Delegato e i componenti del Collegio Sindacale; alle stesse possono altresì partecipare, su invito del Comitato, anche altri soggetti al fine di fornire informazioni ed esprimere le valutazioni di competenza con riferimento ai singoli punti all'ordine del giorno, tra cui il Responsabile della funzione di *Internal Audit*, il Presidente dell'OdV, esponenti della società di revisione, nonché il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, il cui contributo sia ritenuto necessario in relazione alle materie all'ordine del giorno; (iii) con riferimento alle riunioni del Comitato Parti Correlate e Investimenti si evidenzia che alle stesse partecipano regolarmente i membri del Collegio Sindacale della Società e, in talune occasioni, in

relazione agli argomenti all'ordine del giorno, anche il *Chief Investment Officer*, Claudio Carserà e l'Amministratore Delegato della Società Stefano Cervone;

- con riferimento all'importanza che l'organo di amministrazione esprima, in vista del suo rinnovo, un orientamento sulla composizione ottimale dello stesso, e che tale orientamento sia pubblicato con congruo anticipo dalla Società, di modo da consentire a chi presenta le liste di candidati di poterne tenere conto ai fini della composizione della lista, si rappresenta che sebbene tale raccomandazione risulti formulata con specifico riguardo alle società diverse da quelle a proprietà concentrata, la Società intende valutare l'opportunità di adeguarsi a tale raccomandazione in vista del rinnovo del Consiglio di Amministrazione in occasione dell'approvazione del bilancio al 31 dicembre 2023;

- con riferimento all'adozione di parametri quantitativi e criteri qualitativi per valutare la significatività delle eventuali relazioni commerciali, finanziarie o professionali e delle eventuali remunerazioni aggiuntive ai fini dell'indipendenza di un amministratore, si rammenta che ai sensi del Regolamento del Consiglio di Amministrazione è previsto che quest'ultimo predefinisca, almeno all'inizio del proprio mandato e anteriormente alla effettiva valutazione dell'indipendenza dei singoli Amministratori, i criteri quantitativi e qualitativi per valutare la significatività dei rapporti individuati dal Codice CG che potrebbero pregiudicare l'indipendenza degli Amministratori. Al riguardo, si rileva che la Società applica criteri congrui, con un processo di valutazione solido e trasparente; la valutazione dell'indipendenza è stata da ultimo effettuata avuto riguardo a considerazioni di sostanza oltre che di forma: la correttezza dell'*iter* di valutazione adottato per tali finalità è stata positivamente valutata e riscontrata dal Collegio Sindacale;

- con riferimento all'inserimento, nella Politica di Remunerazione, di un *executive summary* da cui risulti la composizione del pacchetto retributivo, con indicazione delle caratteristiche e del peso delle componenti fisse, variabili di breve e variabili di lungo termine rispetto alla remunerazione complessiva, si evidenzia che la Società intende adeguarsi a detta raccomandazione, fornendo i pertinenti dati richiesti, che integrano in misura percentuale quanto già espresso numericamente all'interno della Politica di Remunerazione, cui si rimanda;

- con riferimento alla previsione, nella Politica di Remunerazione, di una componente variabile avente un orizzonte pluriennale, in coerenza con gli obiettivi strategici della Società e con il perseguimento del successo sostenibile, si evidenzia che, già a partire dall'esercizio precedente, NEXT RE ha integrato le componenti ESG nelle proprie politiche di remunerazione e incentivazione del personale attraverso l'adozione di un sistema di remunerazione e incentivazione collegato ad obiettivi di sostenibilità allineato alle *best practice*. In particolare, si evidenzia che la Politica di Remunerazione adottata con riferimento agli esercizi 2021-2023 approvata



Handwritten signature and initials.

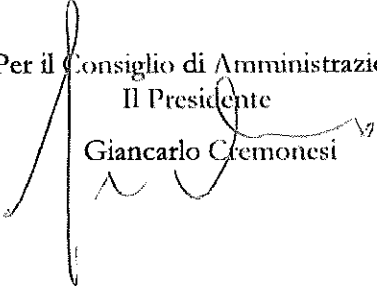
dall'Assemblea del 26 aprile 2021 ha previsto l'assegnazione agli organi delegati, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche anche di componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI) legate a obiettivi specifici. Al riguardo, si precisa che l'assegnazione di tali componenti remunerative di lungo periodo ha trovato attuazione mediante l'approvazione, su proposta e previo parere del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, del Regolamento attuativo di un piano di *stock grant* deliberato, da ultimo, nel corso della riunione consiliare del 27 aprile 2022;

- con riferimento ai meccanismi di incentivazione legati a obiettivi di sostenibilità del CEO e di altri amministratori esecutivi si evidenzia che, in occasione dell'approvazione della remunerazione incentivante di breve periodo (MBO 2022) sono stati assegnati all'Amministratore Delegato, al *Chief Investment Officer* e al *Chief Financial Officer*: specifici obiettivi di *performance* da raggiungere relativi all'ottenimento delle certificazioni Breeam in Use sul portafoglio immobiliare e attinenti alla formazione del personale. Le raccomandazioni formulate nella Lettera del Presidente del Comitato per la *Corporate Governance* sono state portate all'attenzione, per quanto di competenza, anche del Collegio Sindacale che ne ha preso atto.

Roma, 21 marzo 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente

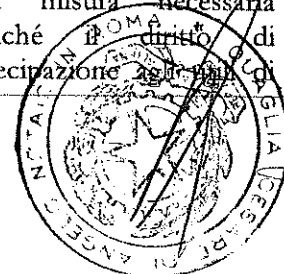
Giancarlo Cremonesi



TABELLE

TABELLA 1: INFORMAZIONI SUGLI ASSETTI PROPRIETARI ALLA DATA DEL 21/03/2023

STRUTTURA DEL CAPITALE SOCIALE				
	N° azioni	N° diritti di voto	Quotato (indicare mercati) / non quotato	Diritti e obblighi
Azioni ordinarie (precisando se è prevista la possibilità di maggiorazione dei diritti di voto)	11.013.054	11.013.054	<i>Euronext Milan</i>	diritti sia patrimoniali che amministrativi stabiliti dalla legge e dallo statuto
Azioni privilegiate	-	-	-	-
Azioni a voto plurimo	-	-	-	-
Altre categorie di azioni con diritto di voto	-	-	-	-
Azioni risparmio	-	-	-	-
Azioni risparmio convertibili	-	-	-	-
Altre categorie di azioni senza diritto di voto	11.012.055		Non quotate	(a) non attribuiscono il diritto di intervento né il diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione; (b) attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili



[Handwritten signature]

				ciascun azionista titolare di tali azioni, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari - e, in ogni caso, non superiore - al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.
Altro	-	-	-	-

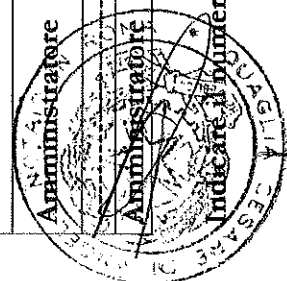
ALTRI STRUMENTI FINANZIARI (attribuenti il diritto di sottoscrivere azioni di nuova emissione)				
	Quotato (indicare i mercati) / non quotato	N° strumenti in circolazione	Categoria di azioni al servizio della conversione/esercizio	N° azioni al servizio della conversione/esercizio
Obbligazioni convertibili	-	-	-	-
Warrant	-	-	-	-

PARTECIPAZIONI RILEVANTI NEL CAPITALE			
Dichiarante	Azionista diretto	Quota % su capitale ordinario	Quota % su capitale votante
CPI Property Group S.A.	CPI Property Group S.A.	77,1078%*	77,1078%*

* tenuto conto delle n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% circa del capitale sociale.

TABELLA 2: STRUTTURA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Consiglio di Amministrazione													
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (presentatori) (**)	Lista (M/m) (***)	Esec.	Non-esec.	Indip. Codice	Indip. TUF	N. altri incarichi (***)	Partecipazione azione (*****)
Presidente *	Cremonesi Giancarlo	1947	27/04/18	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	x	-	-	-	1	14/14
Amministratore delegato	Cervone Stefano	1968	04/04/16	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	x	-	-	-	-	14/14
Amministratore	Becchini Daniela	1961	10/11/2021	10/11/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	-	x	x	x	-	13/14
Amministratore	Colombo Giuseppe	1959	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	x	-	-	-	1	9/14
Amministratore	Giugli Camilla	1974	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	-	x	x	x	-	14/14
Amministratore	Lecchi Eleonora Linda	1965	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	m	-	x	x	x	-	13/14
Amministratore	Naccarato Giovanni	1972	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	x	-	-	-	4	13/14
Amministratore	Nicodemi Luca	1973	10/11/2021	10/11/2021	Bilancio 2023	Azionisti	m	-	x	x	x	4	13/14
Amministratore	Spilabotte Maria	1972	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	Azionisti	M	-	x	x	x	-	14/14
-----AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO -----													
			/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/



Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 14

Indicare il quorum richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 147-ter TUF): hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti, rappresentino un quarantesimo del capitale sociale, ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

NOTE

I simboli di seguito indicati devono essere inseriti nella colonna "Carica":

• Questo simbolo indica l'amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi.

o Questo simbolo indica il Lead Independent Director (LID).

(*) Per data di prima nomina di ciascun amministratore si intende la data in cui l'amministratore è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel CdA dell'Emitente.

(**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è stata presentata da azionisti (indicando "Azionisti") ovvero dal CdA (indicando "CdA").

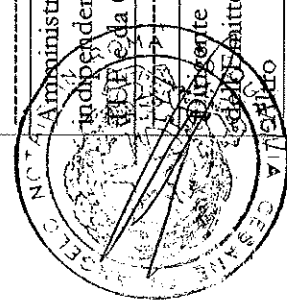
(***) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun amministratore è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").

(****) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato in altre società quotate o di rilevanti dimensioni. Nella Relazione sulla *corporate governance* gli incarichi sono indicati per esteso.

(*****) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni del CdA (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

TABELLA 3: STRUTTURA DEI COMITATI CONSILIARI ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

C.d.A.	Carica/Qualifica	Componenti	Comitato Esecutivo		Comitato OPC		Comitato Controllo e Rischi		Comitato Remunerazioni		Comitato Nomine		Altro comitato		Altro comitato	
			(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Becchini Daniela	-	-	3/3	P	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Linda Lecchi Eleonora	-	-	3/3	M	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Spilabotte Maria	-	-	3/3	M	-	-	3/3	M	0/0	M	-	-	-	-
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Nicodemi Luca	-	-	-	-	3/3	P ²⁾	3/3	P	0/0	P	-	-	-	-
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Giugni Camilla	-	-	-	-	3/3	M	3/3	M	0/0	M	-	-	-	-
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	Naccarato Giovanni	-	-	-	P	-	P	-	P	-	P	-	-	-	-
-----AMMINISTRATORI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO-----																
	Amministratore indipendente da TUF e da Codice	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/
-----EVENTUALI MEMBRI CHE NON SONO AMMINISTRATORI-----																
	Dirigente															
	Amministratore delegato/Presidente/Amministratore delegato															
	Cognome Nome															



[Handwritten signature]

-	-	-	-	-	-	-
N. riunioni svolte durante l'esercizio:	3	3	3	0		

NOTE

(*) In questa colonna è indicata la partecipazione degli amministratori alle riunioni dei comitati (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8; 8/8 ecc.).

(**) In questa colonna è indicata la qualifica del consigliere all'interno del comitato: "P": presidente; "M": membro.

TABELLA 4: STRUTTURA DEL COLLEGIO SINDACALE ALLA DATA DI CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Collegio sindacale										
Carica	Componenti	Anno di nascita	Data di prima nomina (*)	In carica da	In carica fino a	Lista (M/m) (**)	Indip. Codice	Partecipazione alle riunioni del Collegio (***)	N. altri incarichi (****)	
Presidente	Mandolesi Luigi	1943	12/09/2018	26/04/2021	Bilancio 2023	m	x	7/7	3	
Sindaco effettivo	Trombone Domenico Livio	1960	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	M	x	7/7	24	
Sindaco effettivo	Martiusi Sara	1979	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	M	x	7/7	9	
Sindaco supplente	Converti Giuliana Maria	1970	26/04/2021	26/04/2021	Bilancio 2023	M	-	-	7	
Sindaco supplente	Mariotti Sergio	1966	12/09/2018	26/04/2021	Bilancio 2023	m	-	-	-	
-----SINDACI CESSATI DURANTE L'ESERCIZIO -----										
Sindaco effettivo	/	/	/	/	/	/	/	/	/	

Indicare il numero di riunioni svolte durante l'Esercizio: 7

Indicare il *quorum* richiesto per la presentazione delle liste da parte delle minoranze per l'elezione di uno o più membri (ex art. 148 TUF): hanno diritto di presentare le liste soltanto gli azionisti che, da soli o insieme ad altri azionisti, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria ovvero la diversa quota di partecipazione prevista inderogabilmente dalla normativa anche regolamentare *pro tempore* vigente.

NOTE

(*) Per data di prima nomina di ciascun sindaco si intende la data in cui il sindaco è stato nominato per la prima volta (in assoluto) nel collegio sindacale dell'Emittente.
 (**) In questa colonna è indicato se la lista da cui è stato tratto ciascun sindaco è "di maggioranza" (indicando "M"), oppure "di minoranza" (indicando "m").
 (***) In questa colonna è indicata la partecipazione dei sindaci alle riunioni del collegio sindacale (indicare il numero di riunioni cui ha partecipato rispetto al numero complessivo delle riunioni cui avrebbe potuto partecipare; p.e. 6/8, 7/8 ecc.).

(***) In questa colonna è indicato il numero di incarichi di amministratore o sindaco ricoperti dal soggetto interessato ai sensi dell'art. 148-bis TUF e delle relative disposizioni di attuazione contenute nel Regolamento Emittenti Consob. L'elenco completo degli incarichi è pubblicato dalla Consob sul proprio sito internet ai sensi dell'art. 144-quinquiesdecies del Regolamento Emittenti Consob.

ALL' E' DEL REG. N. 5204

NEXT RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CPI PROPERTY GROUP S.A.

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

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

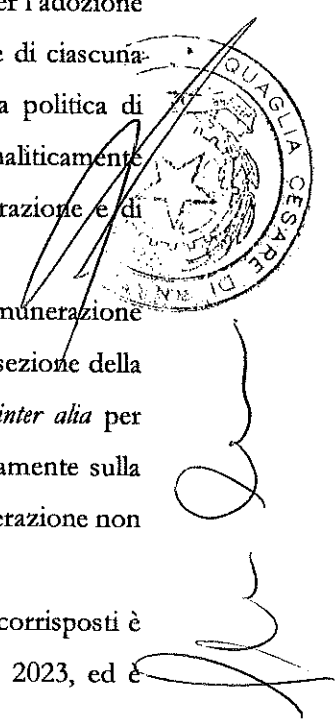
RELAZIONE SULLA POLITICA IN MATERIA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI AI SENSI DELL'ART. 123-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 123-ter D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 ("TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché dell'art. 84-quater e dell'Allegato 3A al Regolamento Consob n. 11971/1999 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente") mette a Vostra disposizione la presente Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti nell'esercizio 2022, che si compone di due sezioni: (i) l'una, dedicata all'illustrazione della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e – fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. – dei componenti dell'organo di controllo con riferimento agli esercizi 2021-2023, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica; (ii) l'altra, volta a fornire un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione, evidenziandone la coerenza con la politica di remunerazione della Società con riferimento all'esercizio 2022, nonché a descrivere analiticamente i compensi corrisposti nell'esercizio 2022 ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, al direttore generale e ai dirigenti con responsabilità strategiche.

Si precisa che l'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021 ha approvato la politica di remunerazione della Società con riferimento agli esercizi 2021-2023, che viene descritta nella prima sezione della presente Relazione, e che pertanto la prossima Assemblea dei Soci – convocata *inter alia* per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2022 – sarà chiamata a deliberare esclusivamente sulla seconda sezione della Relazione prevista dall'art. 123-ter, comma 4 del TUF; tale deliberazione non sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6 del TUF.

Si precisa che la presente Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti è stata esaminata ed approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 21 marzo 2023, ed è



A handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The stamp contains the text "QUAGLIA CESARE" at the top and "DI SIIQ S.P.A." at the bottom, with a star in the center. The signature is a cursive script that extends downwards and to the right.

disponibile presso la sede legale e sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

§ § §

SEZIONE I

La presente sezione illustra la “*Politica di Remunerazione e Procedure per l’attuazione in NEXT RE SIIQ S.p.A.*” con riferimento agli esercizi 2021 – 2023, adottata dal Consiglio di Amministrazione – su proposta del Comitato – nella riunione consiliare del 15 marzo 2021 e approvata dall’Assemblea degli Azionisti nell’adunanza del 26 aprile 2021 (nel seguito anche “**Politica di Remunerazione**”), volta a definire le linee guida che tutti gli organi societari coinvolti devono osservare al fine di determinare le remunerazioni degli Amministratori (e in particolare degli Amministratori esecutivi), del Direttore Generale, dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche della Società e – fermo restando quanto previsto dall’art. 2402 cod. civ. – dei Sindaci della Società.

La Politica di Remunerazione, adottata dalla Società, e più in generale ogni modifica alla stessa, è definita dal Consiglio di Amministrazione, con l’ausilio del Comitato endoconsiliare con funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione (alla data di approvazione della presente Relazione il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione), e viene sottoposta all’approvazione dell’Assemblea Ordinaria degli Azionisti della Società nel rispetto di quanto prescritto dall’art. 123-*ter* del TUF.

Ai sensi dell’art. 123-*ter*, comma 3-*ter* del TUF, la Politica di Remunerazione approvata dall’Assemblea degli Azionisti è vincolante e – salvo quanto previsto nel prosieguo – deve essere rispettata dai competenti organi sociali della Società. In presenza di circostanze eccezionali è ammessa la possibilità di derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione, nel rispetto delle condizioni previste dal paragrafo Q.

La Politica di Remunerazione ha una durata massima di tre esercizi, secondo quanto deliberato dall’Assemblea degli Azionisti che l’ha approvata, e la relativa efficacia termina in ogni caso alla data di approvazione assembleare della nuova Politica di Remunerazione sottoposta dal Consiglio di Amministrazione. Resta in ogni caso ferma la facoltà del Consiglio di Amministrazione di sottoporre all’Assemblea una nuova Politica di Remunerazione e/o ogni modifica ritenuta opportuna anche prima della scadenza della validità della Politica di Remunerazione in corso già approvata dall’Assemblea.

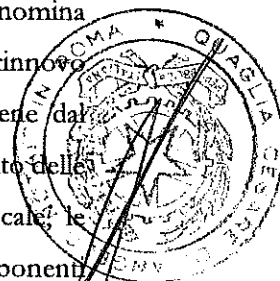
La Politica di Remunerazione illustrata nella presente Relazione ha una durata pari a tre esercizi (2021-2023) e, come anticipato, è stata approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021.

(A) Organi coinvolti nella predisposizione e approvazione ed eventuale revisione della Politica di Remunerazione.

Secondo la procedura approvata dalla Vostra Società, gli organi coinvolti nell'adozione, nell'attuazione e nella revisione della Politica di Remunerazione sono (secondo le rispettive competenze, stabilite in conformità con le disposizioni di legge o di regolamento vigenti, e con le raccomandazioni stabilite nel Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate): a) l'Assemblea dei Soci; b) il Consiglio di Amministrazione; c) il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione; d) gli organi delegati; e) il Collegio Sindacale.

In materia di remunerazioni, l'**Assemblea dei Soci**:

- a) determina il compenso dei membri del Consiglio di Amministrazione e del Comitato esecutivo, ove costituito, nonché dei Sindaci, ai sensi dell'art. 2364, comma 1, n. 3), cod. civ.; tali compensi sono stabiliti in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società. Ai sensi dell'art. 2402 cod. civ., il compenso annuale spettante ai Sindaci effettivi è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina del Collegio Sindacale e per l'intero periodo di durata del relativo ufficio. In occasione del rinnovo degli organi di amministrazione e di controllo il Consiglio di Amministrazione si astiene dal formulare specifiche proposte in merito e raccomanda agli Azionisti di formulare, nell'ambito delle liste presentate per la nomina del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale, le proposte sui compensi base annuali da attribuire agli Amministratori ed ai componenti dell'eventuale Comitato Esecutivo e sui compensi annuali da attribuire ai Sindaci effettivi;
- b) approva la politica di remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, ed illustra nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione sui compensi corrisposti predisposta dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-bis, TUF; la deliberazione è vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 3-ter, TUF, e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell'art. 125-quater, comma 2, TUF;
- c) riceve adeguata informativa in merito all'attuazione delle politiche retributive e delibera in senso favorevole o contrario sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti predisposta dal Consiglio di Amministrazione, ai sensi dell'art. 123-ter,



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

comma 6, TUF; la deliberazione non è vincolante e gli esiti della votazione devono essere resi noti al mercato ai sensi dell'art. 125-*quater*, comma 2, TUF;

d) delibera sui piani di remunerazione basati su strumenti finanziari destinati ad Amministratori, dipendenti e collaboratori, ivi inclusi il Direttore generale e i Dirigenti con responsabilità strategiche, ai sensi dell'art. 114-*bis* TUF.

In materia di remunerazioni, il **Consiglio di Amministrazione**:

a) definisce, su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, la politica per la remunerazione degli Amministratori – e in particolare degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e – fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ. – dei Sindaci e la sottopone all'approvazione dell'Assemblea;

b) determina la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, previo parere del Collegio Sindacale, e su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, nonché – sempre su proposta del menzionato Comitato – la remunerazione del Direttore Generale, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (e, se del caso, delle condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endoconsiliari;

c) approva la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti, ai sensi dell'art. 123-*ter* TUF, che deve essere pubblicata almeno ventuno giorni prima dell'Assemblea dei Soci prevista dall'art. 2364, comma 2, cod. civ.;

d) predispone, con l'ausilio del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, i piani di remunerazione basati su azioni o altri strumenti finanziari e li sottopone alla approvazione dell'Assemblea dei Soci ai sensi dell'art. 114-*bis* TUF; in assenza del Comitato per la Remunerazione, il Consiglio predispone i piani sentiti gli Amministratori indipendenti;

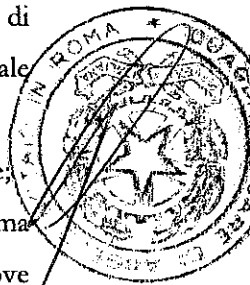
e) attua i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari, insieme con – o con l'ausilio del – Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, su delega dell'Assemblea dei Soci; in assenza del Comitato per la Remunerazione il Consiglio attua i piani sentiti gli amministratori indipendenti;

f) costituisce al proprio interno un comitato endoconsiliare con funzioni istruttorie, propositive e consultive in materia di remunerazione (alla data di approvazione della presente Relazione il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione); un componente del comitato

deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria; il Consiglio valuta le competenze del soggetto al momento della nomina.

In materia di remunerazioni, il **Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione**:

- a) formula proposte al Consiglio di Amministrazione sulla adozione della politica per la remunerazione degli Amministratori – in particolare di quelli esecutivi e degli altri amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 cod. civ., dei Sindaci;
- b) presenta al Consiglio le proposte sulla remunerazione degli Amministratori esecutivi e di quelli che ricoprono particolari cariche e del Direttore Generale, nonché – sentiti gli organi delegati – sulla corretta individuazione e fissazione di adeguati obiettivi di performance, che consentono il calcolo della componente variabile della loro retribuzione, nel rispetto della politica di remunerazione approvata dall'Assemblea (salvo che ricorrano le condizioni per la relativa deroga); la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato per la Remunerazione è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endoconsiliari;
- c) coadiuva il Consiglio di Amministrazione nella predisposizione ed attuazione dei piani di compensi basati su strumenti finanziari;
- d) valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati e dal Direttore Generale qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche;
- e) formula al Consiglio di Amministrazione qualsiasi proposta in materia di remunerazione;
- f) monitora l'applicazione delle decisioni adottate dal Consiglio di Amministrazione in tema di remunerazione, valutando tra l'altro l'effettivo raggiungimento dei *target di performance*; valuta, ove del caso, l'eventuale applicazione dei meccanismi di *claw-back*;
- g) riferisce agli Azionisti sulle modalità di esercizio delle proprie funzioni; a tal fine, all'Assemblea annuale dei Soci è raccomandata la presenza del Presidente del Comitato per la Remunerazione o di altro componente del Comitato;
- h) qualora lo ritenga necessario od opportuno per l'espletamento dei compiti ad esso attribuiti, si avvale di consulenti esterni esperti in materia di politiche retributive; gli esperti devono essere indipendenti e, pertanto, a titolo esemplificativo, non devono esercitare attività rilevante a favore del dipartimento per le risorse umane della Società, degli Azionisti di controllo della Società, o degli Amministratori, del Direttore Generale o dei Dirigenti con responsabilità strategiche della Società. L'indipendenza dei consulenti esterni viene verificata dal Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione prima del conferimento del relativo incarico;



[Handwritten signature]

i) svolge i compiti che, in conformità con la normativa regolamentare di volta in volta vigente, gli sono attribuiti ai sensi della “*Procedura sulle operazioni con parti correlate*” di volta in volta vigente con riferimento alle operazioni con parti correlate non esenti riguardanti la remunerazione degli Amministratori e degli altri Dirigenti con responsabilità strategiche.

In materia di remunerazioni, gli **organi delegati** (per tali intendendosi i membri del Consiglio di Amministrazione della Società che siano titolari di deleghe di potere individuale) e il Direttore Generale:

- a) coadiuvano il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione nell’elaborazione delle proposte sulla fissazione degli obiettivi di *performance* ai quali legare la corresponsione della componente variabile della loro retribuzione;
- b) sottopongono al Comitato per la Remunerazione i progetti di piani di compensi basati su strumenti finanziari o, se del caso, coadiuvano tale organo nella elaborazione dei medesimi;
- c) forniscono al Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione ogni informazione utile affinché tale organo possa valutare l’adeguatezza e la concreta applicazione della politica di remunerazione, con particolare riguardo alle remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche;
- d) attuano la politica di remunerazione della Società, approvata dall’Assemblea.

In materia di remunerazioni, il **Collegio Sindacale** svolge un ruolo consultivo nel contesto del quale:

- a) formula i pareri richiesti dalla legge e, in particolare, esprime il proprio parere con riferimento alle proposte di remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche, ai sensi dell’art. 2389, comma 3 cod. civ.; nell’esprimere il parere verifica la coerenza delle proposte formulate dal Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione al Consiglio di Amministrazione, con la politica di remunerazione approvata dall’Assemblea;
- b) è opportuno che il Presidente del Collegio Sindacale – oppure altro Sindaco da lui designato – partecipi alle riunioni del Comitato per la Remunerazione.

(B) Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione. Ulteriori misure per evitare o gestire i conflitti di interesse.

Il Consiglio di Amministrazione nominato dall’Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 ha costituito al proprio interno il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, attribuendo al medesimo le funzioni istruttorie, consultive e propositive in materia di nomine, remunerazione, controllo e rischi previste dal Codice di *Corporate Governance* ed ha altresì approvato, nel contesto della medesima riunione consiliare, il “*Regolamento del Comitato Controllo, Rischi, Nomine*

e Remunerazione” che disciplina la composizione, i compiti, le regole e le modalità di funzionamento del medesimo Comitato, come prescritto dall’art. 3, raccomandazione 11, del Codice di *Corporate Governance*. Successivamente il Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2021 ha proceduto, all’esito della nomina di due ulteriori Amministratori indipendenti da parte dell’Assemblea dei Soci del 10 novembre 2021, alla riorganizzazione della composizione dei Comitati endoconsiliari.

Il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione è composto da non meno di 3 Amministratori indipendenti; almeno un membro deve possedere una adeguata conoscenza ed esperienza in materia finanziaria o di politiche retributive ed almeno uno dei membri deve essere in possesso di una adeguata esperienza in materia contabile e finanziaria o di gestione dei rischi, da valutarsi da parte del Consiglio al momento della nomina.

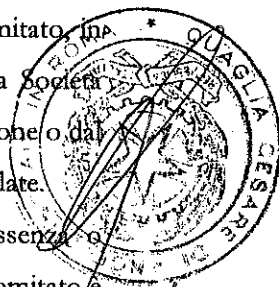
Alla data di approvazione della presente Relazione il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione è composto dai seguenti Amministratori non esecutivi e indipendenti ai sensi degli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dell’art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance* e dell’art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/17 (“**Regolamento Mercati**”): Luca Nicodemi (Presidente), Camilla Giugni e Maria Spilabotte.

Le riunioni del Comitato sono regolarmente verbalizzate.

Nello svolgimento delle proprie funzioni, il Comitato ha la facoltà di accedere alle informazioni e alle funzioni aziendali necessarie per lo svolgimento dei suoi compiti, nonché di avvalersi di consulenti esterni nei termini di volta in volta stabiliti dal Consiglio; il Comitato, in relazione ai compiti che dovranno essere espletati, potrà attingere dalle risorse che la Società metterà a disposizione su sua richiesta, nei termini stabiliti dal Consiglio di Amministrazione o dal suo Presidente, fermo restando quanto prescritto in materia di operazioni con parti correlate.

Le riunioni del Comitato sono presiedute dal suo Presidente e, in sua assenza o impedimento, dal componente più anziano d’età. Per la validità delle deliberazioni del Comitato, è richiesta la presenza della maggioranza dei rispettivi membri in carica; le deliberazioni sono prese a maggioranza assoluta dei presenti, ed in caso di parità prevale il voto di chi presiede la riunione; le riunioni sono validamente costituite anche quando tenute a mezzo di videoconferenza o conferenza telefonica, a condizione che tutti i partecipanti possano essere identificati dal Presidente della riunione e dagli altri intervenuti, che sia loro consentito di seguire la discussione, di intervenire in tempo reale alla trattazione degli argomenti discussi, di ricevere la documentazione e di poterne trasmettere; in tal caso la riunione del Comitato si considera tenuta nel luogo nel quale si trova il Segretario.

Alle riunioni del Comitato possono partecipare, previo invito del Comitato stesso e limitatamente a singoli punti all’ordine del giorno, soggetti che non ne sono membri, inclusi altri



componenti del Consiglio o della struttura della Società; alle riunioni del Comitato partecipa il Presidente del Collegio Sindacale o altro sindaco da lui designato (possono comunque partecipare anche gli altri Sindaci).

Le competenze del Comitato in materia di remunerazioni sono illustrate nel precedente paragrafo.

Nel corso dell'esercizio 2022 il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione ha espletato le sue funzioni, propositive e consultive, in materia di remunerazione procedendo tra l'altro: (i) a valutare periodicamente l'adeguatezza e la corretta applicazione della politica di remunerazione; (ii) a fornire supporto, mediante redazione di apposito parere, al Consiglio di Amministrazione per la determinazione delle linee guida per l'erogazione della remunerazione incentivante di breve periodo per gli esercizi 2022 e 2023 ("MBO") in coerenza con la durata residua della Politica di Remunerazione; (iii) a supportare il Consiglio di Amministrazione nell'individuazione puntuale degli obiettivi ai quali legare la corresponsione dell'MBO 2022 degli organi delegati e dei dirigenti con responsabilità strategiche; (iv) a coadiuvare il Consiglio di Amministrazione della Società nella definizione del LTI. Successivamente alla chiusura dell'esercizio sociale, il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione ha inoltre: (i) valutato l'effettivo raggiungimento degli obiettivi di *performance* della componente remunerativa incentivante di breve periodo 2022 degli organi delegati e dei dirigenti con responsabilità strategiche, coadiuvando il Consiglio nell'erogazione del relativo premio dell'MBO 2022; (ii) predisposto, ai sensi dell'art. 7, comma 1, lett. (a) del Regolamento Consob n. 17221/2010 e s.m.i. ("Regolamento OPC"), nonché degli artt. 4.2 e 4.3 della "Procedura sulle Operazioni con Parti Correlate di NEXT RE SIIQ S.P.A" della Società (la "Procedura OPC"), i pareri relativi ai trattamenti economici da riconoscere all'Amministratore Delegato e Direttore Generale, al Presidente del Consiglio di Amministrazione e al CIO e Dirigente con responsabilità strategiche in conseguenza della risoluzione anticipata dei rispettivi rapporti (di amministrazione e, quanto al Direttore Generale e al CIO, di lavoro) in essere con la Società e con le società del Gruppo con effetto dalla chiusura dei lavori della prossima Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio 2022.

Per una completa descrizione delle modalità di funzionamento del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione si rinvia alla relativa trattazione contenuta nella Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2022, pubblicata con le medesime modalità della presente Relazione e disponibile sul sito internet della Società www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1info all'indirizzo www.1info.it.

Con riguardo alle ulteriori misure volte ad evitare o gestire i conflitti di interesse, si rappresenta che: (i) nessuno degli Amministratori partecipa alle riunioni del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione in cui vengono formulate proposte relative alla propria remunerazione; (ii) la Politica di Remunerazione prevede che la proposta riguardante la remunerazione di Amministratori che siano anche componenti del Comitato per la Remunerazione è formulata da un Amministratore indipendente (o, in mancanza, da un Amministratore non esecutivo) che non sia parte di Comitati endoconsiliari.

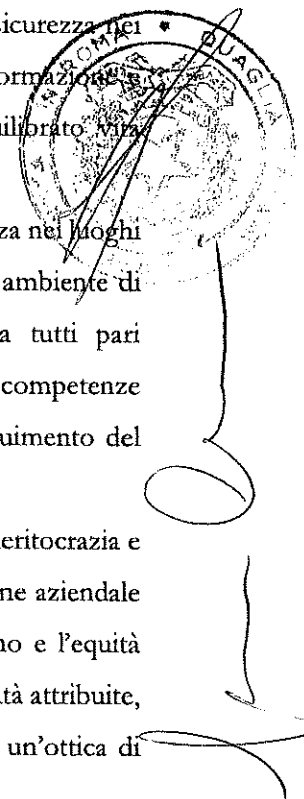
(C) Rilevanza del compenso e delle condizioni di lavoro dei dipendenti nella determinazione della Politica di Remunerazione.

La Politica di Remunerazione si compone di strumenti e logiche, applicati a tutta la popolazione aziendale, volti ad attrarre, motivare e fidelizzare le persone dotate delle qualità professionali necessarie a contribuire al perseguimento degli obiettivi e dei valori aziendali, delle strategie di medio-lungo periodo e della sostenibilità delle attività d'impresa, nel rispetto delle politiche di prudente gestione del rischio.

Nella piena consapevolezza che il successo sostenibile della Società e del Gruppo è strettamente collegato alla soddisfazione e alla crescita delle persone che vi lavorano, la Società riconosce tra gli obiettivi prioritari da perseguire per generare valore nel lungo termine il benessere dei dipendenti, inteso – oltre che come garanzia di adeguate condizioni di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro – come realizzazione professionale (anche grazie alle politiche di formazione e sviluppo diffuse a tutti i livelli aziendali) e possibilità di conciliare in modo equilibrato vita professionale e vita personale.

La crescita e la valorizzazione delle persone, la tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, la creazione di un clima aziendale collaborativo, leale e sinergico e di un ambiente di lavoro stimolante, professionalizzante, meritocratico, sano e sicuro che offra a tutti pari opportunità sulla base del merito e del ruolo organizzativo ricoperto, lo sviluppo delle competenze professionali e manageriali sono le direttrici dell'operato della Società per il perseguimento del successo sostenibile della Società e del Gruppo.

La Politica di Remunerazione si basa sui principi di equità, pari opportunità, meritocrazia e competitività rispetto al mercato. La definizione della remunerazione della popolazione aziendale prende in considerazione specifici criteri, tra cui il confronto con il mercato esterno e l'equità interna dell'azienda, le caratteristiche del ruolo organizzativo ricoperto e le responsabilità attribuite, nonché le competenze tecniche e professionali distintive dei dipendenti, sempre in un'ottica di



massima obiettività, al fine di evitare forme di discriminazione o situazioni di squilibrio ingiustificato.

La Società rispetta la dignità di ciascuno e offre ai propri dipendenti pari opportunità in tutte le fasi e per tutti gli aspetti del rapporto di lavoro, evitando qualunque forma di discriminazione che possa derivare da differenze di sesso, età, stato di salute, nazionalità, opinioni politiche o religiose.

Si precisa inoltre che la Politica di Remunerazione contempla tra gli obiettivi ai quali legare la corresponsione di una porzione della remunerazione variabile degli organi delegati e dei Dirigenti con responsabilità strategiche anche obiettivi di natura non finanziaria individuati nel contesto del raggiungimento di *target* a livello *inter alia* di condizioni e *standard* di lavoro sostenibili, con particolare riguardo tra l'altro a programmi di *welfare* aziendale, alle iniziative finalizzate a implementare la tutela di salute e sicurezza dei lavoratori e a migliorare il benessere dei dipendenti e il clima aziendale, e ai piani formativi finalizzati a sviluppare le competenze tecniche e professionali dei dipendenti ed a favorire la stabilità e la *retention*.

(D) Esperti indipendenti.

Nella definizione della Politica di Remunerazione non sono stati richiesti interventi di terzi esperti indipendenti.

(E) Finalità, principi generali e durata delle Politiche e Procedure di Remunerazione. Eventuali cambiamenti rispetto alla Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea 26 aprile 2021.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente sezione della Relazione è stata adottata dal Consiglio di Amministrazione – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 15 marzo 2021 al fine di recepire le novità normative introdotte dalla Consob con la delibera n. 21623 del 10 dicembre 2020 di recepimento della SHRD 2 (Direttiva UE 2017/828), chiarendo *inter alia* come la Società tiene conto del compenso e delle condizioni di lavoro dei propri dipendenti nella determinazione della Politica di Remunerazione, tenendo altresì in adeguata considerazione le raccomandazioni e gli orientamenti del Comitato per la Corporate Governance riflessi nei principi del nuovo Codice di *Corporate Governance*.

La Politica di Remunerazione illustrata nella presente sezione della Relazione è stata approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021, ha una durata triennale con riguardo agli esercizi 2021-2022-2023 ed è rimasta invariata rispetto a quella illustrata nella prima sezione della Relazione sulla remunerazione presentata all'Assemblea del 26 aprile 2021.

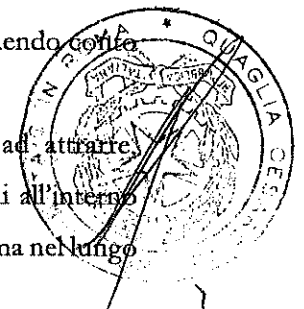
La Politica di Remunerazione 2021–2023 ha lo scopo di:

- (i) fissare le modalità di determinazione dei compensi degli Amministratori – e in particolare degli Amministratori esecutivi e degli altri Amministratori investiti di particolari cariche – del Direttore Generale, dei Dirigenti con responsabilità strategiche dell’Emittente e dei Sindaci nel rispetto delle normative applicabili ed in conformità con la *best practice* nazionale ed internazionale riflessa anche nei principi del Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate;
- (ii) individuare, in particolare, i soggetti e/o gli organi coinvolti nell’adozione e attuazione delle politiche e delle procedure in materia di remunerazione che – secondo le rispettive competenze – propongono, deliberano e/o determinano i compensi degli Amministratori, del Direttore Generale, dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci, esprimono pareri in materia, o sono chiamati a verificare la corretta attuazione di quanto deliberato o determinato dagli organi competenti;
- (iii) garantire maggiore trasparenza in tema di remunerazioni nei confronti degli investitori, sia attuali che potenziali, attraverso una adeguata formalizzazione (a) dei relativi processi decisionali, e (b) dei criteri ispiratori della Politica di Remunerazione;
- (iv) responsabilizzare i diversi organi competenti coinvolti nella definizione dei compensi degli amministratori, del direttore generale, dei dirigenti con responsabilità strategiche e dei sindaci;
- (v) contribuire alla strategia aziendale, al perseguimento degli interessi di lungo termine e alla sostenibilità dell’attività d’impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo NEXT RE tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti.

La Politica di Remunerazione intende garantire remunerazioni sufficienti ad attrarre, trattenerne e motivare persone dotate di specifiche competenze e qualità professionali all’interno dell’azienda, favorendo una gestione di successo e la competitività della Società medesima nel lungo periodo.

Con la formalizzazione della Politica di Remunerazione, la Società intende garantire la corretta elaborazione e attuazione dei sistemi di remunerazione, assicurando che i sistemi retributivi riferiti – in particolare – agli Amministratori esecutivi, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche contribuiscano al perseguimento degli obiettivi e dei valori aziendali, delle strategie di medio-lungo periodo e della sostenibilità delle attività d’impresa, nel rispetto delle politiche di prudente gestione del rischio.

La Politica di Remunerazione deve perseguire l’allineamento degli interessi degli Amministratori, del Direttore Generale, dei Dirigenti con responsabilità strategiche e dei Sindaci e il conseguimento dell’obiettivo prioritario della creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo, tenendo conto degli interessi degli altri *stakeholders* rilevanti per la Società,



e – contestualmente – l'adozione per gli Amministratori esecutivi, per il Direttore Generale e per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche di forme di retribuzione incentivanti, in danaro o basate su strumenti finanziari, collegate ad obiettivi di *performance* aziendali, che tengano conto dei rischi assunti, delle condizioni di lavoro dei dipendenti e del capitale necessario a fronteggiare l'attività d'impresa.

La Politica di Remunerazione raccomanda la fissazione degli obiettivi in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine.

(F) Politiche e Procedure di Remunerazione: componenti fisse e variabili.

In linea generale, la Politica di Remunerazione adottata dal Consiglio di Amministrazione della Vostra Società – su proposta del Comitato Indipendenti – nella riunione consiliare del 15 marzo 2021 e approvata dall'Assemblea degli Azionisti nella richiamata adunanza del 26 aprile 2021 stabilisce, con riferimento alle componenti fisse e variabili della remunerazione, quanto segue.

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 1, cod. civ. e dall'art. 21 dello Statuto sociale, per la durata dell'incarico ai componenti del Consiglio di Amministrazione spetta il rimborso delle spese ed un compenso base fisso annuale nella misura fissata dall'Assemblea; nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, cod. civ., agli Amministratori investiti di particolari cariche spetta altresì un compenso annuale aggiuntivo fissato avuto riguardo alle cariche assegnate, alle deleghe e responsabilità attribuite, e all'eventuale partecipazione ai Comitati endoconsiliari e tenendo conto del compenso dei dipendenti della Società.

La remunerazione fissa degli Amministratori è individuata in un importo "assoluto" e nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Tali compensi sono stabiliti in misura sufficiente ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di qualità professionali necessarie per gestire con successo la Società.

Di regola, la remunerazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche ha anche carattere incentivante ed è pertanto costituita da: (i) una componente fissa; (ii) una componente variabile annuale (c.d. "*Management by Objective*" in breve "MBO"), quest'ultima legata al raggiungimento di predeterminati obiettivi di *performance*, anche di natura non economica ma comunque misurabili, che può consistere in una retribuzione in danaro (*bonus* o altri incentivi in danaro) o in una partecipazione agli utili d'esercizio e (iii) da una componente remunerativa variabile di medio-lungo periodo (c.d. "*Long Term Incentive*", in breve

“LTI”), volta sia ad orientare la loro azione al raggiungimento di predeterminati obiettivi di medio-lungo periodo, sia a trattenere le risorse chiave del Gruppo (c.d. *retention*). Il LTI si sostanzia in piani di compensi basati su strumenti finanziari e/o nel riconoscimento di una retribuzione in danaro (*bonus* o altri incentivi in danaro) o in una partecipazione agli utili d’esercizio.

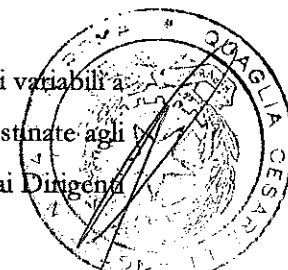
Nella coerente attuazione e bilanciamento del principio di incentivazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche con la prudente gestione dei rischi e di coerenza del sistema di remunerazione con il perseguimento di obiettivi e strategie aziendali, degli interessi di lungo termine e della sostenibilità dell’attività di impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo NEXT RE SIIQ, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Direttore Generale) e gli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche), secondo la Politica di Remunerazione devono tener conto, tra l’altro: (i) dello specifico contenuto delle deleghe di potere attribuite ai singoli beneficiari e/o delle funzioni e del ruolo dai medesimi concretamente svolti all’interno dell’azienda, assicurando che la previsione di eventuali componenti variabili (MBO e/o LTI) sia coerente con la natura dei compiti loro assegnati e (ii) dell’esigenza di evitare che le remunerazioni variabili a carattere incentivante (MBO e/o LTI) si basino su risultati alterati o rivelatisi manifestamente errati, avendo altresì riguardo (iii) a *benchmark* sia interni all’azienda, sia esterni secondo parametri comparativi di mercato.

Secondo la Politica di Remunerazione di NEXT RE SIIQ S.p.A., le componenti variabili a carattere incentivante (MBO e/o LTI) sono, in relazione a quanto sopra, di regola destinate agli organi delegati e al Direttore Generale, titolari di deleghe di potere individuali, nonché ai Dirigenti con responsabilità strategiche.

Tuttavia, componenti variabili potranno essere destinate anche agli Amministratori esecutivi – anche se non titolari di deleghe di potere individuale – tenuto conto delle funzioni e del ruolo concretamente svolto, anche in relazione all’eventuale partecipazione al Comitato Esecutivo, ove costituito.

Viceversa, la remunerazione degli Amministratori non esecutivi (ivi inclusi gli Amministratori indipendenti) ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa e commisurata alla competenza, alla professionalità e all’impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell’eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati.

Se del caso, nell’interesse della Società, una parte non significativa della retribuzione degli Amministratori non esecutivi potrà anche essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati anche economici, conseguiti dal Gruppo NEXT RE, ma ciò solo con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato per la Remunerazione.



La remunerazione del Presidente e, ove presenti, del/dei Vice Presidente/i della Società, è stabilita in misura fissa, salvo che il Presidente o il/i Vice Presidente/i sia/no anche titolari di deleghe di potere.

Ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

Il compenso fisso dei Sindaci effettivi deve in ogni caso risultare adeguato alla competenza, alla professionalità e all'impegno richiesti dalla rilevanza del ruolo ricoperto e alle caratteristiche dimensionali e settoriali della Società.

Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2402 cod. civ., qualora l'organo di controllo uscente, in vista della formulazione da parte dei Soci di proposte all'Assemblea in ordine al compenso dell'organo di controllo, abbia trasmesso in tempo utile alla Società approfondimenti sulla quantificazione dell'impegno richiesto per lo svolgimento dell'incarico, il Consiglio di Amministrazione fornirà una sintesi di tali approfondimenti nella Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 125-ter TUF riguardante il rinnovo dell'organo di controllo e all'interno della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.

La vigente Politica di Remunerazione distingue tra componenti variabili di breve e medio-lungo periodo; le prime sono legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di regola non inferiore ai dodici mesi; le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo sono legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte di medio-lungo periodo, di regola non inferiore ai trentasei mesi (LTI).

La Politica di Remunerazione stabilisce che la componente remunerativa variabile di breve periodo (MBO) sarà di regola determinata all'interno dei seguenti *range*:

- per gli organi delegati, per il Direttore Generale e, se del caso, per gli Amministratori esecutivi la componente variabile *target* deve essere non inferiore al 30% e non superiore al 150% rispetto alla componente fissa annuale, tenuto conto (i) dello specifico contenuto delle deleghe di potere attribuite e/o (ii) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda in modo tale che la componente variabile sia coerente con la natura dei poteri e dei compiti assegnati;
- per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche, la componente variabile *target* - tenuto sempre conto delle funzioni attribuite e del ruolo concretamente svolto all'interno dell'azienda - deve essere non inferiore al 10% e non superiore al 50% rispetto alla componente fissa annuale, con possibilità di raggiungere il 100% rispetto alla componente fissa annuale in caso di *over-performance* nonché tutte le volte in cui vengano individuati obiettivi di *performance* particolarmente sfidanti.

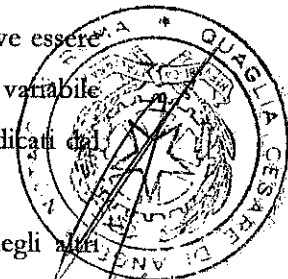
Ai fini di quanto sopra, per componente fissa si intende la remunerazione monetaria complessivamente percepita dall'Amministratore esecutivo per la carica (cd. "*corporate relationship*" nell'Emittente: emolumento di Amministratore, emolumento per la carica di Presidente o di Vice Presidente, eventuali gettoni di presenza, ecc.), nonché i compensi percepiti per le cariche ricoperte all'interno del Gruppo ("*corporate relationship*" a livello di Gruppo NEXT RE, con esclusione dei casi in cui sia previsto un obbligo di riversamento alla NEXT RE SIIQ S.p.A. dei compensi riconosciuti dalle eventuali società controllate) e – se del caso – la remunerazione fissa complessiva lorda percepita in relazione al rapporto di lavoro in essere con il Gruppo (cd. "*employment relationship*" sia nell'Emittente sia, eventualmente, a livello di Gruppo NEXT RE). In relazione a ciò, gli organi competenti della Società – in sede di determinazione della remunerazione degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti aventi responsabilità strategiche – tengono conto anche della remunerazione percepita dagli stessi nelle eventuali società controllate da NEXT RE SIIQ S.p.A. (ove non sia previsto un obbligo di riversamento).

Concorrono nella determinazione della componente fissa anche i cd. "gettoni di presenza" alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati, ove previsti (da calcolarsi secondo un criterio di ragionevole previsione del numero di riunioni atteso nel periodo di riferimento) e gli eventuali rimborsi spese forfettari.

La Politica di Remunerazione, in ogni caso, precisa che la componente fissa deve essere attribuita in misura sufficiente a remunerare la prestazione nel caso in cui la componente variabile non venga erogata a causa del mancato raggiungimento degli obiettivi di *performance* indicati dal Consiglio di Amministrazione.

I medesimi criteri sono osservati nella determinazione delle remunerazioni degli altri dirigenti con responsabilità strategiche, da parte degli organi delegati o dai soggetti di volta in volta competenti.

La Politica di Remunerazione, al fine di contribuire alla strategia aziendale e al perseguimento degli interessi di lungo termine e alla sostenibilità dell'attività d'impresa nel medio-lungo periodo, prevede altresì di regola l'assegnazione agli organi delegati, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche anche di componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI), da determinarsi – anche con parametri più ampi e/o differenti rispetto a quelli previsti per le componenti remunerative variabili di breve periodo – tenuto conto dei seguenti elementi: (i) le funzioni e il ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda; (ii) la capacità di contribuire allo sviluppo nel medio-lungo periodo della Società e del Gruppo; (iii) il livello dei compensi complessivamente percepiti; e (iv) le esigenze di fidelizzazione e di *retention*.



Handwritten signature in black ink, appearing to be 'L. ...'.

Di regola, la componente remunerativa variabile di medio-lungo periodo (LTI) sarà determinata all'interno dei seguenti *range*:

- per gli organi delegati, il Direttore Generale e/o, se del caso, per gli Amministratori esecutivi la componente variabile LTI *target* deve essere non inferiore al 50% e non superiore al 300% rispetto alla componente fissa;
- per gli altri Dirigenti con responsabilità strategiche, la componente variabile LTI *target* deve essere non inferiore al 50% e non superiore al 200% rispetto alla componente fissa.

Gli organi competenti di NEXT RE potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione delle componenti remunerative variabili (MBO/LTI), secondo predeterminate scale di graduazione che prevedano sia soglie di accesso (al di sotto delle quali il premio MBO/LTI non verrà corrisposto), sia meccanismi di remunerazione dell'*overperformance* (sino di regola al 200% del premio MBO/LTI *target*); potranno altresì essere previsti eventuali limiti all'erogazione dei premi incentivanti a beneficio della Società.

Gli organi competenti di NEXT RE potranno inoltre condizionare la maturazione delle componenti remunerative incentivanti (sia MBO sia LTI) al mantenimento del rapporto rilevante con la Società sino ad una data predeterminata.

In ogni caso, al fine di evitare che le remunerazioni variabili si basino su dati alterati o rivelatisi manifestamente errati, sono previsti meccanismi di c.d. *claw-back* in coerenza con i principi più avanti illustrati.

(G) Benefici non monetari.

La Politica di Remunerazione stabilisce che agli Amministratori, al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche possano essere assegnati benefici non monetari – tra cui, ad esempio, l'attribuzione di autovetture aziendali – nel rispetto di principi di sobrietà, di contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

(H) Obiettivi di *performance* e altri parametri.

In base alla Politica di Remunerazione le componenti variabili di breve periodo della remunerazione assegnata agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi), al Direttore Generale e ai Dirigenti con responsabilità strategiche devono essere legate ad obiettivi – aventi carattere generale – predeterminati, misurabili e collegati alla creazione di valore per gli Azionisti in un orizzonte temporale di regola non inferiore (i) ai dodici mesi per le componenti incentivanti di breve periodo (MBO) e (ii) ai trentasei mesi per le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI).

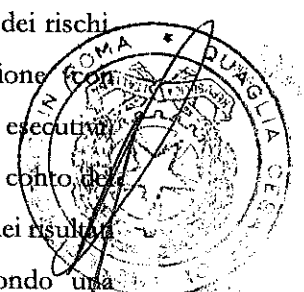
Gli obiettivi ai quali legare il riconoscimento delle componenti remunerative incentivanti devono essere strutturati in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro, che sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine.

Gli obiettivi di *performance* devono avere diversa natura, in coerenza con i compiti e le funzioni assegnate.

In particolare, le componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) assegnate agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e al Direttore Generale che esercitano prevalentemente ruoli e compiti propulsivi rispetto allo sviluppo e all'espansione del *business* aziendale saranno, di regola, legate in prevalenza a specifici obiettivi strategici (ad es. la realizzazione di operazioni di aumento di capitale e/o di acquisizione/dismissione di *asset*) e/o alle *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie dell'azienda nel suo complesso, e vengono individuati dalla Politica di Remunerazione a livello di: (i) EBITDA; (ii) fatturato; (iii) posizione finanziaria netta; (iv) risultato operativo (netto e/o lordo), (v) *loan to value*, (vi) *fair value* del patrimonio immobiliare, (vii) *total shareholder return*, (viii) eventuali ulteriori parametri, da individuarsi di volta in volta da parte del Consiglio di Amministrazione, che riflettano individuati obiettivi di contenimento dei rischi. Nella individuazione – anche combinata – dei *target*, il Consiglio di Amministrazione, con riferimento agli organi delegati, al Direttore Generale e, se del caso, agli Amministratori esecutivi e gli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche) terranno conto del principio di prudente gestione dei rischi e potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione della remunerazione variabile di breve periodo (MBO), secondo una predeterminata scala di graduazione (ferma restando la necessità del raggiungimento di una soglia minima di risultato).

Le componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) assegnate agli organi delegati (e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) che svolgano un ruolo e funzioni di carattere amministrativo e di controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche, di regola, saranno legate a *target* specifici che tengono conto della natura delle funzioni e dei compiti loro attribuiti, fermo restando che potranno essere – anche in parte – subordinate a obiettivi di carattere strategico e a *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE.

Gli organi competenti di NEXT RE potranno individuare, ove del caso, anche obiettivi di *performance* non finanziari ai quali legare la maturazione di una porzione della componente remunerativa variabile di breve periodo, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti (a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, gli obiettivi di *performance* non



Handwritten signature and scribbles on the right side of the page.

finanziari possono riguardare obiettivi di carattere strategico per la sostenibilità della Società ovvero essere individuati nel contesto del raggiungimento di *target* a livello di: (i) monitoraggio e riduzione degli impatti ambientali, risparmio energetico e consumo responsabile dei materiali; (ii) condizioni e *standard* di lavoro sostenibili, con particolare riguardo tra l'altro ai programmi di *welfare* aziendale, alle iniziative finalizzate a implementare la tutela di salute e la sicurezza dei lavoratori e a migliorare il benessere dei dipendenti e il clima aziendale, e ai piani formativi finalizzati a sviluppare le competenze tecniche e professionali dei dipendenti ed a favorire la stabilità e la *retention*; (iii) specifici obiettivi di *compliance*; (iv) sostenibilità strategica dell'attività).

Gli organi competenti di NEXT RE potranno inoltre legare la maturazione di una porzione della componente remunerativa variabile di breve periodo ad obiettivi di *performance* di natura individuale/qualitativa, legati ad una valutazione dell'operato di tipo qualitativo, che prescinde dal raggiungimento di obiettivi di *performance* finanziari e/o non finanziari.

Nella individuazione – anche combinata – dei *target* e nella determinazione del peso di ciascun *target*, il Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati e al Direttore Generale e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e gli organi delegati (con riferimento agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche) terranno conto del principio di prudente gestione dei rischi e della strategia aziendale della Società e, come detto, potranno stabilire un legame tra la variazione dei risultati e la corresponsione della remunerazione variabile di breve periodo (MBO), secondo una predeterminata scala di graduazione (che potrà prevedere sia soglie di accesso al di sotto delle quali il premio non verrà corrisposto, sia meccanismi di remunerazione dell'*overperformance* sino di regola al 200% del premio per ciascun *target*, sia – ove del caso – eventuali limiti all'erogazione del premio MBO a beneficio della Società).

Le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo (LTI) potranno essere legate sia al raggiungimento nel medio-lungo periodo di predeterminate *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE, sia all'incremento di valore del titolo NEXT RE in borsa, sia a differenti e predeterminati obiettivi specifici (ad es. al raggiungimento di uno specifico risultato strategico di natura finanziaria/non finanziaria), sia ancora – in un'ottica di fidelizzazione e di *retention* – al raggiungimento di determinati periodi di permanenza all'interno dell'azienda, sia ad obiettivi di *performance* di natura individuale/qualitativa.

In ogni caso tali obiettivi saranno individuati dal Consiglio di Amministrazione (con riferimento agli organi delegati, al Direttore Generale e, se del caso, agli Amministratori esecutivi) e dagli organi delegati (con riferimento ai Dirigenti con responsabilità strategiche) tenuto conto (i) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda, nonché (ii) della capacità di

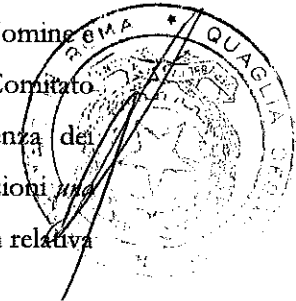
contribuire allo sviluppo sostenibile della Società e del Gruppo NEXT RE nel medio lungo periodo.

La corresponsione delle componenti variabili della remunerazione può, altresì, essere legata ad ulteriori parametri, strumentali al perseguimento delle finalità di incentivazione e/o di fidelizzazione, come il raggiungimento di determinati periodi di permanenza all'interno dell'azienda.

In via eccezionale e non ricorrente è possibile attribuire anche *ex post* ad organi delegati, Direttore Generale e Dirigenti con responsabilità strategiche *bonus* ed erogazioni *una tantum* di natura discrezionale, in relazione al raggiungimento o alle modalità di raggiungimento di particolari obiettivi (diversi da quelli assegnati per l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione), conseguiti attraverso contributi individuali eccezionali, nonché per favorire l'acquisizione e la *retention* di risorse in possesso di specifiche competenze e professionalità di alto livello ritenute necessarie per il conseguimento degli obiettivi del Gruppo NEXT RE. Tali *bonus* ed erogazioni *una tantum* non potranno superare il 100% della remunerazione annuale fissa dell'organo delegato e del Direttore Generale e il 50% della remunerazione annuale fissa del Dirigente con responsabilità strategiche. La competenza a riconoscere *bonus* ed erogazioni *una tantum* sia ad organi delegati e Direttore Generale, sia a Dirigenti con responsabilità strategiche, spetta in ogni caso al Consiglio di Amministrazione, che delibera su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e sentito il Collegio Sindacale nel rispetto della normativa vigente. Il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione è competente a verificare la sussistenza dei presupposti per il riconoscimento, in via eccezionale e non ricorrente, di *bonus* ed erogazioni *una tantum* ad organi delegati, Direttore Generale e Dirigenti con responsabilità strategiche, e la relativa proposta deve essere approvata all'unanimità.

Si precisa che, in considerazione del prossimo rinnovo del Consiglio di Amministrazione conseguente alle dimissioni rassegnate in data 21 marzo 2023 – con efficacia dalla conclusione dei lavori della prossima Assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio 2022 – dalla maggioranza dei Consiglieri nel contesto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione e funzionali a rimettere all'Assemblea dei Soci ogni determinazione in merito alla composizione del Consiglio di Amministrazione della Società, le decisioni in ordine alle remunerazioni incentivanti per l'esercizio 2023 saranno assunte dal nuovo Consiglio di Amministrazione.

Le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo si sostanziano in un piano di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del TUF denominato "Stock Grant Plan 2021-2026" (il "Piano") approvato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, il cui primo ciclo



Handwritten signature and scribbles on the right side of the page.

di assegnazione è stato attuato da parte del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, in data 27 aprile 2022.

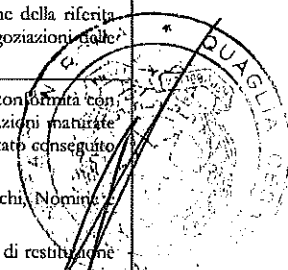
Il Piano persegue l'obiettivo primario di allineare gli interessi degli investitori e del *management* in un orizzonte di medio-lungo periodo, a supporto del piano di sviluppo strategico della Società e in attuazione della Politica di Remunerazione della Società, introducendo un sistema remunerativo variabile correlato alla crescita di valore dell'azione Next Re in un orizzonte di medio-lungo periodo, e quindi alla conseguente creazione di valore a beneficio della generalità degli Azionisti.

Il Piano prevede l'attribuzione, a titolo gratuito e personale, in una o più *tranche*, di azioni ordinarie proprie della Società ai soggetti beneficiari – che saranno di volta in volta individuati per ciascuna *tranche* di attuazione dal Consiglio di Amministrazione con l'ausilio del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione tra Amministratori, dirigenti, altri dipendenti, collaboratori e consulenti di Next Re e di società appartenenti al Gruppo Next Re – da attingersi dal magazzino titoli delle azioni ordinarie proprie fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% (tre per cento) del capitale sociale *pro tempore* della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.

In particolare, il I Ciclo 2022-2024 di attuazione del Piano prevede quanto segue:

I° Ciclo 2022-2024					
Beneficiari	<ul style="list-style-type: none"> - Dott. Stefano Cervone, Amministratore Delegato e Direttore Generale. - Dott. Giovanni Naccarato, Amministratore esecutivo e <i>Chief Financial Officer</i>. - n. 2 Dirigenti con responsabilità strategiche. - n. 1 altro Dirigente. 				
Numero azioni a servizio del Piano distinte per tipologia di beneficiario		LTI Target		LTI Massimo	
	Ruolo	I Ciclo Azioni (n.)*	% Azioni Assegnate	I Ciclo Azioni (n.)	
				% Azioni Assegnate	
	AD e DG**	47.372	14,34%	71.059	21,51%
	CFO	24.981	7,56%	37.471	11,34%
	2 Dirigenti strategici**	51.138	15,48%	76.706	23,22%
1 Dirigente	13.960	4,23%	20.940	6,34%	
TOTALE	137.450	41,60%	206.176	62,40%	
<small>* Il valore di riferimento dell'azione Next Re è pari ad Euro 3,30 corrispondente al prezzo di mercato alla data di attuazione del I Ciclo del Piano. ** Si precisa che, nel contesto degli accordi transattivi del 21 marzo 2023 volti a disciplinare la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro di natura dirigenziale con la Società, l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone e il <i>Chief Investment Officer</i> e Dirigente con responsabilità strategiche hanno rinunciato ai rispettivi privati LTI derivanti dallo Stock Grant Plan 2021-2026 (pari a massime 71.059 azioni per l'AD e DG ed a massime 55.105 azioni per il CFO). Si precisa che (i) il premio LTI <i>target</i> in azioni assegnato ai Beneficiari corrisponde al 50% della rispettiva RAL, per il rapporto di lavoro dipendente e, per il CFO, al 50% del compenso aggiuntivo fisso attribuito dal Consiglio di Amministrazione per tale incarico, mentre (ii) il premio LTI massimo in azioni assegnato ai Beneficiari corrisponde al 75% della rispettiva RAL, per il rapporto di lavoro dipendente e, per il CFO, al 75% del compenso aggiuntivo fisso attribuito dal Consiglio di Amministrazione per tale incarico.</small>					

Azioni a servizio del Piano	Le azioni proprie che verranno assegnate, anche in una o più <i>tranche</i> , gratuitamente ai Beneficiari saranno attinte dal magazzino titoli della Società fino ad un numero massimo di azioni proprie corrispondente al 3% (tre per cento) del capitale sociale <i>pro tempore</i> della Società esistente alla data di ciascuna attuazione del Piano.
Obiettivi di performance	<p>Gate (ON/OFF) (Obiettivo Cancellato): raggiungimento del livello soglia dell'obiettivo di <i>performance</i> legato alla crescita patrimoniale dell'azienda (i.e. incremento del NAV 2024 del 90% - livello soglia - rispetto ai NAV 2021. Il raggiungimento dell'Obiettivo Cancellato è condizione di accesso/maturazione del I Ciclo del Piano (in caso di mancato raggiungimento di tale Obiettivo Cancellato nessun premio LTI potrà essere corrisposto).</p> <p>Obiettivi di <i>performance</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Indicatore di crescita (peso 50%): incremento del NAV 2024 di almeno il 100% rispetto al NAV 2021; - Indicatore di marginalità (peso 35%): EBITDA cumulato nel triennio 2022-2024 rispetto ai valori di Piano; - Indicatori ESG (peso complessivo 15%): <ul style="list-style-type: none"> (i) equilibrio di genere nell'organico aziendale (almeno 1/3 del personale dipendente in forza nell'esercizio 2024 deve appartenere al genere meno rappresentato; peso 5%); (ii) certificati Breem su almeno il 30% del portafoglio immobiliare alla data del 31.12.2024 (peso 5%); (iii) formazione dei dipendenti (almeno 60 ore di formazione per dipendente entro il 31.12.2024; peso 5%).
Scala di graduazione	<ul style="list-style-type: none"> - In caso di <i>performance</i> inferiore alla soglia (< 90% degli obiettivi) non viene maturato alcun premio; - In caso di <i>performance</i> pari alla soglia (90% degli obiettivi) è maturato il 50% del premio; - In caso di <i>performance</i> pari al <i>target</i>, è maturato il 100% del premio; - In caso di <i>performance</i> pari o superiore al 110% del livello <i>target</i> si matura il 150% del premio; - Per livelli di <i>performance</i> intermedi, si applicherà un calcolo per interpolazione lineare.
Periodo di Vesting	Periodo di maturazione dei Diritti di Assegnazione che va dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024.
Periodo di assegnazione del premio LTI	Entro i 4 mesi successivi all'approvazione consiliare della relazione finanziaria annuale dell'esercizio 2024, durante il quale la Società procederà a consegnare gratuitamente le azioni maturate ai Beneficiari in relazione all'effettivo raggiungimento degli Obiettivi di <i>Performance</i> , fermo restando il raggiungimento dell'Obiettivo Cancellato e fatte salve le condizioni di maturazione.
Lock up	Periodo di mantenimento delle azioni maturate della durata di 24 mesi (con decorrenza dalla data di consegna delle azioni maturate) del 30% delle medesime azioni maturate attribuite ai Beneficiari (al netto, pertanto, delle azioni eventualmente cedute alla data di attribuzione per sostenere gli oneri fiscali, c.d. "sell to cover").
Meccanismi di share retention	La Società ha la facoltà di effettuare una consegna frazionata delle azioni maturate ai Beneficiari, tenuto conto dei vincoli di trasferibilità. Ove il Consiglio di Amministrazione, entro la fine del periodo di assegnazione, decida di avvalersi di tale facoltà, dovrà consegnare a ciascun Beneficiario, a decorrere dalla fine del periodo di assegnazione, almeno il 70% delle azioni maturate. Resta ferma la possibilità del Consiglio di Amministrazione di valutare una riduzione della riferita percentuale di azioni maturate da consegnare, allo scopo di preservare il corretto andamento delle negoziazioni delle azioni sul mercato Euronext Milan.
Meccanismi di claw-back	<p>Nel rispetto della vigente Politica di remunerazione di Next Re SIQ S.p.A. adottata dalla Società e in conformità con quanto previsto dal Documento Informativo, ciascun beneficiario è tenuto a restituire alla Società le azioni maturate qualora, entro il termine di tre anni dal ricevimento delle azioni maturate, risulti che il premio LTI sia stato conseguito sulla base di dati oggetto di dolosa alterazione da parte del beneficiario o manifestamente errati.</p> <p>La ricorrenza delle condizioni di <i>claw-back</i> è demandata all'accertamento del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e del Collegio Sindacale, che si riuniranno e delibereranno collegialmente sul tema.</p> <p>La Società ha in ogni caso il diritto di compensare il valore delle azioni maturate oggetto della richiesta di restituzione con quelle eventualmente dovute a qualsiasi titolo al Beneficiario; in tal caso (i) la compensazione opera, previo accertamento dei presupposti rilevanti, dal momento della comunicazione dell'esercizio del potere compensativo dalla Società al Beneficiario, e (ii) il valore delle azioni maturate ai fini della compensazione sarà pari alla media aritmetica dei prezzi ufficiali dei 30 giorni di mercato aperto successivi alla data di approvazione del bilancio consolidato dell'esercizio 2024. Resta ferma ogni altra azione prevista dalla legge a tutela del patrimonio e dell'interesse sociale, anche sotto il profilo della reputazione e dell'immagine della Società.</p>
Effetti determinati dalla cessazione del rapporto rilevante	<p>Bad Leaver:</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto prima della data finale del periodo di <i>performance</i> (i.e. per il I Ciclo il 31.12.2024), il Beneficiario perderà definitivamente ed integralmente il diritto a ricevere le azioni.</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto successivamente: (i) alla data finale del periodo di <i>performance</i> ma prima della consegna delle azioni o (ii) alla consegna delle azioni, il Beneficiario manterrà il diritto di ricevere le azioni o la titolarità sulle azioni, salvo l'eventuale applicazione delle clausole di <i>claw back/malus</i> ove applicabili, e fermo restando il <i>lock-up</i> su una quota delle azioni ricevute.</p> <p>Good Leaver:</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto precedente alla data finale del periodo di <i>performance</i> (i.e. per il I Ciclo il 31.12.2024), il Beneficiario (o i suoi eredi) manterrà una frazione <i>pro rata temporis</i> dei diritti maturati in base ai risultati raggiunti così come misurati al termine del periodo di <i>vesting</i>, anche se successivo rispetto alla data di <i>leaving</i>.</p> <p>in caso di cessazione del Rapporto successivamente: (i) alla data finale del periodo di <i>performance</i> ma prima della consegna delle azioni o (ii) alla consegna delle azioni, il Beneficiario (o i suoi eredi) manterrà il diritto di ricevere le azioni o la titolarità sulle azioni, salvo l'eventuale applicazione delle clausole di <i>claw back/malus</i> ove applicabili, e fermo restando il <i>lock-up</i> su una quota delle azioni ricevute.</p>



Resta inteso che in caso di trasferimento del Rapporto ad un'altra società del Gruppo Next Re c/o in caso di cessazione del Rapporto e contestuale instaurazione di un nuovo Rapporto nell'ambito del Gruppo Next Re, sempre in qualità di Beneficiario, lo stesso conserverà, *mutatis mutandis*, ogni diritto attribuitogli.

Per *Good Leaver* si intende: morte, invalidità permanente, pensionamento; dimissioni in presenza di giusta causa; licenziamento senza giusta causa (risoluzione consensuale); revoca della carica in assenza di giusta causa o mancato rinnovo della carica alla scadenza.

Per *Bad Leaver*: tutte le ipotesi di cessazione del Rapporto diverse dalle ipotesi di *Good Leaver*.

Si precisa che, in conseguenza della risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro di natura dirigenziale tra la Società e (i) l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone e (i) l'Ing. Claudio Carserà (*Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche della Società), gli accordi transattivi conclusi tra le suddette parti e la Società prevedono, *inter alia*, la rinuncia a qualsiasi premio connesso e derivante dallo *Stock Grant Plan 2021-2026* per i suddetti soggetti in qualità di Beneficiari del I Ciclo del Piano.

Per ulteriori informazioni sul Piano si rinvia al relativo documento informativo predisposto ai sensi dell'art. 84-*bis* del Regolamento Emittenti allegato alla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulle materie all'ordine del giorno dell'Assemblea del 10 novembre 2021 predisposta ai sensi dell'art. 125-*ter* del TUF, disponibile presso la sede legale e sul sito internet della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it, nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it, nonché alle tabelle relative al primo ciclo di attuazione del Piano riportate in allegato alla presente Relazione, con la precisazione che nel contesto della risoluzione dei rapporti dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale e del CIO con la Società i medesimi hanno rinunciato alle componenti LTI di cui erano beneficiari.

(I) Criteri utilizzati per la valutazione del raggiungimento degli obiettivi di *performance*.

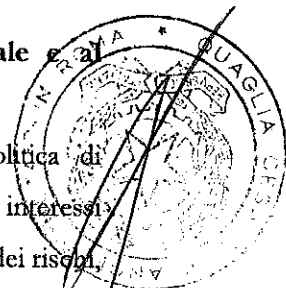
Come detto, la Politica di Remunerazione individua in linea generale obiettivi diversi in relazione alle diverse funzioni e allo specifico ruolo svolto dal destinatario all'interno dell'azienda e, in particolare, le componenti remunerative variabili di breve periodo assegnate agli Amministratori esecutivi e al Direttore Generale che esercitano prevalentemente ruoli e compiti propulsivi rispetto allo sviluppo e all'espansione del *business* aziendale saranno, di regola, legate in prevalenza alle *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE, come sopra elencate; le componenti remunerative variabili di breve periodo assegnate agli Amministratori esecutivi che svolgano un ruolo e funzioni di carattere amministrativo e di controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche, di regola, saranno legate a *target* specifici che tengono conto della natura delle funzioni e dei compiti loro attribuiti, fermo restando che potranno essere anche in parte subordinate a *performance* economiche, patrimoniali e finanziarie del Gruppo NEXT RE.

Anche gli obiettivi al cui raggiungimento è legata la corresponsione delle componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo dovranno essere stabiliti tenuto conto (i) delle funzioni e del ruolo concretamente svolti all'interno dell'azienda, nonché (ii) della capacità di contribuire allo sviluppo nel medio-lungo periodo della Società e del Gruppo.

Il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione valuta periodicamente l'adeguatezza e la concreta applicazione della Politica di Remunerazione e si avvale delle informazioni fornite dagli organi delegati qualora la valutazione riguardi le remunerazioni dei Dirigenti con responsabilità strategiche. Più in particolare, il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione – sulla base delle evidenze dei risultati raggiunti dalla Società – verifica periodicamente l'effettivo raggiungimento dei *target* di *performance* alla base delle componenti remunerative variabili (MBO e/o LTI) assegnate agli organi delegati e al Direttore Generale, accertando il raggiungimento delle relative soglie di accesso e la misura dei premi riconoscibili in applicazione delle scale di graduazione di volta in volta fissate, e riporta l'esito di tale valutazione al Consiglio di Amministrazione. Il Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione prende altresì periodicamente atto delle informazioni fornite dagli organi delegati con riferimento alla consuntivazione degli obiettivi di *performance* assegnati dagli organi delegati ai Dirigenti con responsabilità strategiche.

(J) Contributo della Politica di Remunerazione alla strategia aziendale e al perseguimento degli interessi a lungo termine della Società.

Il Consiglio di Amministrazione della Vostra Società ha adottato una Politica di Remunerazione retta da criteri guida che si ritengono coerenti con il perseguimento degli interessi della Società, anche nel lungo termine, e con il rispetto dei principi di prudente gestione dei rischi, e che contribuiscono alla strategia aziendale e alla sostenibilità dell'attività d'impresa esercitata dalla Società e dal Gruppo NEXT RE, tenendo conto delle condizioni di lavoro e del benessere dei dipendenti. Si richiamano, al riguardo: (i) la previsione di remunerazioni sufficienti ad attrarre, trattenere e motivare persone dotate di competenze e qualità professionali che favoriscano una gestione di successo e la competitività della Società nel lungo periodo; (ii) la determinazione di remunerazioni incentivanti sia di breve periodo che di medio-lungo periodo, nel rispetto delle politiche di prudente gestione dei rischi; (iii) la fissazione di obiettivi predeterminati e misurabili, a cui legare le componenti variabili (MBO e/o LTI) della remunerazione; (iv) la previsione di obiettivi di natura diversa in relazione alle diverse funzioni e allo specifico ruolo svolto nell'azienda dai destinatari delle componenti variabili; (v) la fissazione dei *target* di *performance* in maniera tale da evitare che il loro raggiungimento possa avvenire attraverso scelte gestionali di breve respiro che



A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.

sarebbero potenzialmente suscettibili di minare la sostenibilità dell'attività d'impresa e/o la capacità della Società di generare profitto nel lungo termine; (vi) l'assenza – di regola – di remunerazioni variabili per gli Amministratori non esecutivi e, in particolare, indipendenti; (vii) la fissazione di parametri adeguatamente bilanciati ai fini della determinazione quantitativa delle componenti variabili sia di breve che di medio-lungo periodo della retribuzione, entro *range* commisurati alle retribuzioni fisse percepite; (viii) la fissazione per le componenti remunerative variabili di breve periodo di orizzonti temporali non inferiori a dodici mesi (termine minimo ritenuto idoneo e coerente con l'andamento del mercato in cui opera la Società) e per le componenti remunerative variabili di medio-lungo periodo di orizzonti temporali di regola non inferiori ai trentasei mesi; (ix) la previsione di meccanismi di *claw-back* volti ad evitare che le remunerazioni variabili a carattere incentivante degli Amministratori esecutivi, del Direttore Generale e dei Dirigenti con responsabilità strategiche si basino su risultati alterati o rivelatisi manifestamente errati.

(K)-(L) Piani di compensi ai sensi dell'art. 114-bis TUF, “*vesting period*”, “*lock-up*”, “meccanismi di correzione *ex post*”.

La Politica di Remunerazione prevede che i piani di remunerazione basati su strumenti finanziari siano predisposti dal Consiglio di Amministrazione – con l'ausilio del Comitato per la Remunerazione – e approvati dall'Assemblea dei Soci. È quindi prescritto che tali piani sono di regola destinati a:

- (i) Amministratori esecutivi della Società o delle sue controllanti o delle sue controllate;
- (ii) Direttore Generale, Dirigenti con responsabilità strategiche, altri dipendenti e collaboratori (non necessariamente legati da rapporti di lavoro subordinato), della Società o delle sue controllanti o delle sue controllate.

Viceversa, la remunerazione sotto forma di azioni (o altri strumenti finanziari) non è destinata agli Amministratori non esecutivi, fatta salva la decisione contraria e motivata dell'Assemblea dei Soci.

I criteri ai quali, nel predisporre i piani di compensi, deve conformarsi il Consiglio di Amministrazione sono i seguenti:

- a) deve essere previsto un periodo di “*vesting*” pluriennale;
- b) la maturazione del diritto al termine del periodo di *vesting* deve, di regola, essere soggetta a predeterminati e misurabili obiettivi di *performance*;
- c) i piani devono essere strutturati in modo idoneo a perseguire l'obiettivo di fidelizzazione dei destinatari; possono, ad esempio, essere previsti meccanismi di c.d. “*share retention*” (obbligo di

reinvestire una quota dei premi assegnati in azioni della Società, vincoli di mantenimento di una porzione delle azioni assegnate sino alla scadenza di un predeterminato periodo di tempo, ecc.).

I periodi di mantenimento e i criteri specifici da utilizzare per la determinazione di tali periodi saranno di volta in volta fissati dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato per la Remunerazione e sottoposti all'approvazione dell'Assemblea ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF.

Alla data di approvazione della presente Relazione è in corso il richiamato Stock Grant Plan 2021-2026 approvato dall'Assemblea del 10 novembre 2021, il cui primo ciclo (I Ciclo 2022-2024) è stato attuato da parte del Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione descritto al precedente paragrafo (H). Come anticipato, si segnala che l'Amministratore Delegato e Direttore Generale Stefano Cervone e il *Chief Investment Officer* e Dirigente con responsabilità strategiche della Società, nel contesto degli accordi transattivi volti a disciplinare la risoluzione consensuale anticipata del loro rapporto con la Società, hanno rinunciato ai rispettivi premi LTI derivanti dallo Stock Grant Plan 2021-2026.

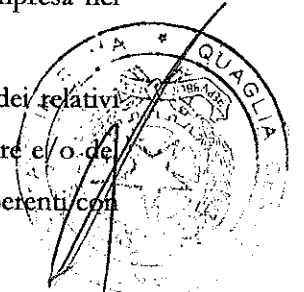
Si precisa che l'eventuale differimento della corresponsione di una porzione delle componenti variabili (MBO e/o LTI) della remunerazione, attesa la natura dell'attività di NEXT RE SHQ S.p.A., non è stato reputato un elemento determinante ai fini della corretta gestione dei rischi aziendali e del perseguimento degli interessi e della sostenibilità dell'attività d'impresa nel contesto della elaborazione della Politica di Remunerazione.

Viceversa, in sede di assegnazione delle componenti remunerative variabili e dei relativi obiettivi (e quindi, a seconda dei casi, nel contesto della relativa deliberazione consiliare e/o del perfezionamento dell'intesa contrattuale) la Società stabilisce meccanismi di *claw-back* coerenti con i seguenti principi:

(i) qualora, entro il termine di tre anni dall'erogazione della componente remunerativa variabile (MBO e/o LTI), risulti che la stessa sia stata conseguita sulla base di dati oggetto di dolosa alterazione o manifestamente errati (incluse le prescrizioni poste a tutela della salute e della sicurezza dei dipendenti), la Società ha il diritto di richiedere la restituzione delle somme corrisposte;

(ii) ai fini di quanto sopra, l'accertamento dei presupposti rilevanti è demandato ad una valutazione del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e del Collegio Sindacale, che si riuniranno e delibereranno collegialmente;

(iii) la Società ha il diritto di compensare le somme oggetto della richiesta di restituzione con quelle eventualmente dovute a qualsiasi titolo al beneficiario della remunerazione variabile (MBO e/o LTI); in tal caso la compensazione opererà, previo accertamento dei presupposti



A large, stylized handwritten signature in black ink, extending from the bottom right of the text area.

rilevanti, dal momento della comunicazione dell'esercizio del potere compensativo da parte della Società all'altra parte; resta ferma ogni altra azione prevista dalla legge a tutela del patrimonio e dell'interesse sociale, anche sotto il profilo della reputazione e dell'immagine della Società.

(M) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro.

La Politica di Remunerazione adottata dalla Vostra Società precisa, in primo luogo, che il trattamento economico riconosciuto in caso di scioglimento del rapporto di lavoro è regolamentato nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria, di volta in volta vigente, applicabile al rapporto di lavoro dipendente in essere (cd. "*employment relationship*"), con possibilità per la Società di riconoscere convenzionalmente una maggiore anzianità al dipendente. Inoltre, con riferimento alla carica di Amministratore (cd. "*corporate relationship*"), il Consiglio può prevedere, nell'interesse sociale, specifiche indennità da attribuire nel caso in cui si verifichi la cessazione anticipata del rapporto di Amministrazione o il suo mancato rinnovo.

Qualora il Consiglio di Amministrazione decida di adottare, nell'interesse sociale, specifiche indennità (come, ad esempio, indennità per assunzione di impegni di non concorrenza o di incentivo all'esodo) o si determini a stipulare appositi contratti di consulenza con l'Amministratore, il Direttore Generale o con il Dirigente con responsabilità strategiche cessato (in aggiunta a quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile), tali decisioni dovranno essere adottate in coerenza con la strategia, i valori e gli interessi di medio-lungo termine della Società e del Gruppo NEXT RE e, in ogni caso, dovranno tener conto dei seguenti principi guida:

i) l'indennità (salvo, se del caso, quella relativa a patti di non concorrenza e quella spettante nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile) non potrà essere corrisposta se la cessazione del rapporto è dovuta al raggiungimento di risultati obiettivamente inadeguati;

ii) gli eventuali contratti di consulenza saranno limitati a periodi di tempo predefiniti, e circoscritti a quanto strettamente necessario nell'interesse della Società e del Gruppo NEXT RE, ai fini di garantire continuità di azione nel contesto di una efficiente ed efficace gestione della Società e del Gruppo;

iii) di regola e salvo casi eccezionali, gli importi da riconoscersi all'Amministratore esecutivo, al Direttore Generale o al Dirigente con responsabilità strategiche (non computandosi quelli relativi a patti di non concorrenza e quelli spettanti nel rispetto di quanto previsto dal contratto collettivo nazionale di categoria applicabile) non potranno superare la remunerazione globale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto nell'arco di 30 mesi;

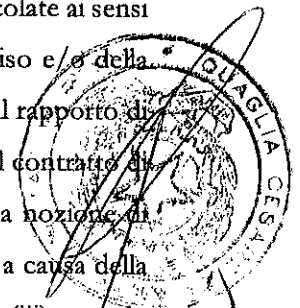
iv) di regola e salvo casi eccezionali, gli eventuali ulteriori importi da riconoscersi all'Amministratore esecutivo, al Direttore Generale o al Dirigente con responsabilità strategiche relativi a patti di non concorrenza non potranno superare, per ciascun anno di durata del patto di non concorrenza, la remunerazione globale annuale allo stesso riconosciuta in costanza di rapporto.

Non sono previsti specifici criteri di correlazione tra tali eventuali trattamenti in caso di cessazione della carica e le *performance* aziendali.

Si precisa inoltre che:

- i Dirigenti con responsabilità strategica (incluso il Direttore Generale) sono legati alla Società in forza di contratti di lavoro a tempo indeterminato, con i seguenti periodi di preavviso: sei mesi per il Direttore Generale e per il direttore responsabile dell'area immobiliare (con la previsione che, in caso di violazione del periodo di preavviso da parte dei medesimi, sarà dovuta alla Società una indennità corrispondente alla retribuzione fissa annua lorda che avrebbero percepito durante il periodo di mancato preavviso), e il periodo previsto dal CCNL Commercio per il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari;
- i contratti di lavoro in essere con il Direttore Generale e con il CIO e direttore responsabile dell'area immobiliare prevedono che la Società riconoscerà, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data di cessazione del rapporto di lavoro (in base al criterio del *pro rata temporis*), un importo lordo equivalente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolate ai sensi dell'art. 2121 cod. civ., a titolo di incentivo all'esodo, inclusivo del diritto al preavviso e/o della relativa indennità sostitutiva (se dovuta ai sensi del CCNL applicato), nel caso in cui il rapporto di lavoro si risolva per una delle seguenti ipotesi: (i) risoluzione da parte della Società del contratto di lavoro in assenza di una giusta causa o di ragioni di carattere soggettivo integranti la nozione di giustificatazza prevista dal CCNL; e/o (ii) dimissioni del dirigente per giusta causa o a causa della violazione da parte della Società di uno degli obblighi derivanti dal contratto di lavoro; (iii) accordo tra le Parti;
- non vi sono ulteriori specifici accordi tra la Società ed alcuno degli ulteriori Amministratori o Dirigenti con responsabilità strategiche che prevedano il pagamento di indennità di fine rapporto, in caso di dimissioni, licenziamento senza giusta causa o cessazione del rapporto a seguito di offerta pubblica di acquisto, compensi per impegni di non concorrenza, l'assegnazione o il mantenimento di benefici non monetari a favore dei soggetti che hanno cessato il loro incarico (c.d. "*post-retirement perks*"), ovvero la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto.

La Società renderà note, con apposito comunicato stampa diffuso al mercato, dettagliate informazioni in merito all'attribuzione o al riconoscimento di indennità e/o altri benefici in



occasione di cessazione dalla carica e/o dello scioglimento del rapporto con un Amministratore esecutivo o un Direttore Generale, in coerenza con quanto previsto dai principi e criteri del Codice di *Corporate Governance* delle Società Quotate.

Al riguardo, facendo seguito a quanto già reso noto al mercato con apposito comunicato stampa in data 21 marzo 2023, si rammenta che il Consiglio di Amministrazione della Società, con i pareri favorevoli del Comitato Parti Correlate e Investimenti, del Comitato Controllo e Rischi, Nomine e Remunerazione e del Collegio Sindacale, nella riunione del 21 marzo 2023 ha approvato gli accordi transattivi aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato, e deliberato di riconoscere quanto segue:

(i) all'Avv. Giancarlo Cremonesi sono state riconosciute apposite indennità per le dimissioni dalle cariche di Amministratore e Presidente del Consiglio di Amministrazione della Società nonché di Amministratore Unico della società controllata Fidelio Engineering S.r.l., anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, per un importo complessivo lordo pari ad Euro 110.000,00 (inclusivo di Euro 10.000,00 lordi per le rinunce rassegnate nel contesto dell'accordo transattivo) corrispondente ad una annualità del compenso fisso lordo complessivo, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente Politica di Remunerazione, nonché in linea con le prassi di mercato in situazioni similari, da corrispondersi entro 30 giorni dalla data di sottoscrizione dell'accordo transattivo;

(ii) al Dott. Stefano Cervone sono state riconosciute, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data del 30 aprile 2023 di efficacia della risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, apposite indennità per la risoluzione consensuale anticipata del rapporto di lavoro subordinato di natura dirigenziale in essere con la Società in qualità di Direttore Generale e per le dimissioni dalle cariche di Amministratore e Amministratore Delegato, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, per un importo complessivo lordo pari ad Euro 1.155.807 (inclusivo di Euro 10.000,00 lordi per le rinunce rassegnate nel contesto dell'accordo transattivo) corrispondente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolata ai sensi dell'art. 2121 cod. civ. (incluso quindi anche il premio MBO 2022) a titolo di incentivo all'esodo oltre ad Euro 70.000,00 lordi pari all'annualità residua del compenso fisso lordo complessivo per le suddette cariche di Amministratore e Amministratore Delegato, in coerenza con le condizioni del relativo contratto di lavoro del 15 febbraio 2018 con la Società e con le previsioni della Politica di Remunerazione, nonché in linea con le prassi di mercato

in situazioni similari, da corrispondersi entro 30 giorni dalla sottoscrizione di apposito verbale di conciliazione *ex* art. 2113 cod. civ.;

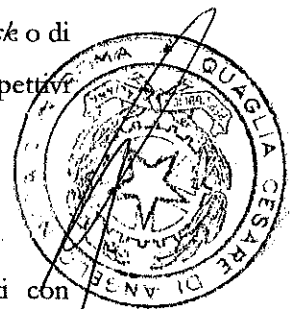
(iii) al CIO e direttore responsabile dell'area immobiliare, nel rispetto delle previsioni del relativo contratto di lavoro del 15 febbraio 2018 sopra richiamate, oltre al TFR e alle altre competenze maturate fino alla data del 30 aprile 2023 di efficacia della risoluzione consensuale del rapporto di lavoro, anche a fronte delle rinunce ad ogni diritto o pretesa nei confronti della Società e delle sue controllate, un importo complessivo lordo di Euro 815.121,00 (inclusivo di Euro 10.000,00 lordi per le rinunce rassegnate nel contesto dell'accordo transattivo) equivalente a n. 30 mensilità della retribuzione annua fissa lorda calcolate ai sensi dell'art. 2121 cod. civ. (inclusendo quindi anche il premio MBO 2022) a titolo di incentivo all'esodo, detratto l'importo pari ad Euro 10.000,00 riconosciuto a titolo di corrispettivo per le rinunzie del dirigente ad ogni azione e pretesa nei confronti della Società, senza riconoscimento alcuno degli asseriti diritti oggetto delle stesse rinunzie, con pagamento di detti importi entro 30 giorni dalla sottoscrizione di apposito verbale di conciliazione.

Si precisa che nel contesto dei riferiti accordi transattivi non è stato previsto il riconoscimento di ulteriori indennità, né impegni di non concorrenza, né la stipula di contratti di consulenza per un periodo successivo alla cessazione del rapporto, né meccanismi di *claw-back* o di *malus* e che l'Amministratore Delegato e Direttore Generale e il CIO hanno rinunciato ai rispettivi premi LTI derivanti dallo Stock Grant Plan 2021-2026.

(N) Coperture assicurative.

La Società adotta coperture assicurative a favore di Amministratori, Dirigenti con responsabilità strategiche e Sindaci e può adottare coperture assicurative, previdenziali o pensionistiche diverse da quelle obbligatorie, in ogni caso in un contesto di sobrietà, contenimento dei costi e di proporzionalità rispetto agli scopi perseguiti.

Alla data di approvazione della presente Relazione la Società ha attivato apposite coperture previdenziali o assicurative di seguito indicate: i) una polizza assicurativa "*Director & Officer*" la quale fornisce ad Amministratori, Sindaci, Direttore Generale, ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche e/o comunque a soggetti "apicali" della Società un'ideale copertura assicurativa contro la responsabilità civile derivante da atti colposi da essi posti in essere nell'esercizio delle proprie funzioni e ii) una polizza assicurativa di "Tutela legale" che garantisce le spese di avvocati e periti incaricati per la difesa dei diritti di Amministratori, Sindaci, Direttore Generale, ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche e/o comunque a soggetti "apicali", nell'ambito delle attività e delle mansioni da esso svolte. Si precisa che a favore del Direttore Generale e del Direttore responsabile



dell'area immobiliare (o dei loro aventi causa) la Società ha stipulato apposite polizze assicurative per i casi in cui il rapporto di lavoro si risolva per morte o ricorrenza di un impedimento assoluto che comporti l'incapacità lavorativa che perduri oltre il periodo di comporto previsto dal CCNL.

(O) Amministratori indipendenti e Amministratori investiti di particolari cariche.

Come già precisato, la Politica di Remunerazione della Società prevede che la remunerazione degli Amministratori non esecutivi, ivi inclusi gli Amministratori indipendenti, ed eventualmente degli organi non delegati è, di regola, stabilita in misura fissa, e commisurata all'impegno effettivamente richiesto, tenuto conto anche dell'eventuale partecipazione degli stessi ad uno o più Comitati; tale remunerazione fissa può essere individuata in un importo "assoluto" e/o nell'erogazione di "gettoni" di presenza predeterminati, in relazione alle riunioni – anche di Comitati – alle quali prendono parte.

Se del caso, nell'interesse della Società, una parte non significativa della loro retribuzione può essere individuata in misura variabile e collegata ai risultati economici conseguiti dalla Società, con motivata decisione del Consiglio di Amministrazione da adottarsi su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione (o in mancanza, su proposta del Presidente o di un amministratore non esecutivo, con il coinvolgimento degli amministratori indipendenti).

La remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche (Presidente, Vice Presidente/i, ecc.) è determinata dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione in conformità con l'art. 2389, comma 3 cod. civ.; è di regola stabilita in misura fissa, salvo che tali Amministratori siano anche titolari di deleghe di potere individuale.

(P) Riferimenti a politiche retributive di altre Società.

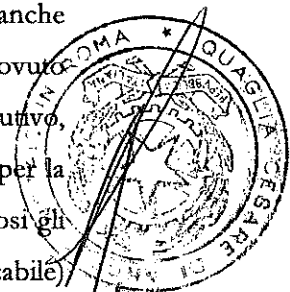
Si precisa che per la definizione della Politica di Remunerazione non sono state utilizzate come riferimento le politiche retributive di altre società.

(Q) Deroghe alla Politica di Remunerazione: circostanze eccezionali e condizioni procedurali

In presenza di circostanze eccezionali è ammessa la possibilità di derogare temporaneamente alla Politica di Remunerazione, nel rispetto delle condizioni previste dal presente paragrafo.

In deroga ai criteri della Politica di Remunerazione, gli organi competenti di NEXT RE potranno: (i) attribuire ad organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o

agli ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO e/o LTI superiori alle soglie previste per ciascuna tipologia di beneficiario dalla Politica di Remunerazione, tutte le volte in cui optino per l'adozione di una componente fissa ragionevolmente ridotta rispetto al *benchmark* di mercato, nonché tutte le volte in cui vengano individuati obiettivi di *performance* particolarmente sfidanti; (ii) attribuire al medesimo beneficiario più componenti remunerative variabili di breve periodo (MBO) legate al raggiungimento di differenti obiettivi; (iii) non attribuire a singoli organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche componenti remunerative MBO e/o LTI; (iv) attribuire anche *ex post* ad organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o ai Dirigenti con responsabilità strategiche *bonus* ed erogazioni *una tantum* di natura discrezionale per importi superiori alle soglie previste per ciascuna tipologia di beneficiario dalla Politica di Remunerazione, in relazione al raggiungimento o alle modalità di raggiungimento di particolari obiettivi (diversi da quelli assegnati per l'erogazione delle componenti variabili della remunerazione), conseguiti attraverso contributi individuali eccezionali, nonché per favorire l'acquisizione e la *retention* di risorse in possesso di specifiche competenze e professionalità di alto livello ritenute necessarie per il conseguimento degli obiettivi del Gruppo NEXT RE; (v) riconoscere ad organi delegati, al Direttore Generale, agli Amministratori esecutivi e/o agli altri Dirigenti con responsabilità strategiche la corresponsione della componente variabile (MBO e/o LTI), in tutto o in parte, anche in caso di mancato raggiungimento dei *target* (sia per l'MBO, sia per il LTI), ove lo stesso sia dovuto a fattori straordinari e/o imprevedibili; (vi) attribuire al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale e/o Dirigente con responsabilità strategiche una indennità/compenso per la cessazione del rapporto di amministrazione e/o di lavoro con la Società (non computandosi gli importi relativi a patti di non concorrenza e quelli spettanti in applicazione del CCNL applicabile) superiore alla remunerazione globale al medesimo riconosciuta in costanza di rapporto nell'arco di 30 mesi; (vii) riconoscere al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale e/o Dirigente con responsabilità strategiche per patti di non concorrenza *post* cessazione del rapporto con la Società importi superiori, per ciascun anno di durata del patto di non concorrenza, alla remunerazione globale annuale al medesimo riconosciuta in costanza di rapporto; (viii) riconoscere al singolo Amministratore esecutivo, Direttore Generale e/o Dirigente con responsabilità strategiche il mantenimento, anche in parte, dei diritti connessi a piani di incentivazione (sia MBO sia LTI, sia monetari sia basati su strumenti finanziari) successivamente alla cessazione del rapporto con la Società intervenuta prima della scadenza del periodo di *vesting* del piano di incentivazione; (ix) rinunciare all'applicazione dei meccanismi di *claw-back* nel contesto di un accordo transattivo con l'interessato, fatta eccezione per i casi di comprovato dolo e/o colpa grave dell'interessato.



Le circostanze eccezionali in cui sono ammesse le deroghe previste sono quelle in cui la deroga è necessaria ai fini del perseguimento degli interessi di lungo termine e della sostenibilità dell'esercizio dell'attività di impresa della Società e del Gruppo o per assicurare la capacità della Società e del Gruppo di stare sul mercato, ed includono a titolo esemplificativo e non esaustivo le seguenti situazioni:

(i) necessità di acquisire e/o trattenere soggetti in possesso di competenze e professionalità ritenute strategiche per gli interessi e/o la sostenibilità delle attività esercitate dalla Società e/o dal Gruppo NEXT RE;

(ii) necessità di motivare risorse ritenute strategiche ove il mancato conseguimento dei *target* di *performance* sia legato a circostanze esogene e/o a fattori straordinari e/o non prevedibili e/o comunque indipendenti dall'operato del singolo destinatario della componente incentivante;

(iii) necessità di gestire un avvicendamento di soggetti in ruoli e/o posizioni strategiche per gli interessi e/o la sostenibilità delle attività della Società e/o del Gruppo NEXT RE laddove i vincoli contenuti nella Politica di Remunerazione approvata potrebbero limitare le possibilità della Società di attrarre *manager* con le professionalità più adeguate a gestire l'impresa;

(iv) necessità di tutelare il *know-how* aziendale;

(v) interesse della Società a transigere una controversia già insorta e/o che potrebbe insorgere;

(vi) variazioni sensibili del perimetro dell'attività dell'impresa nel corso di validità della Politica di Remunerazione.

Nei casi di deroga alla Politica di Remunerazione previsti dal presente paragrafo la Società applicherà *Pizer* e gli obblighi previsti dalla Procedura sulle operazioni con parti correlate adottata dalla Società nel rispetto del Regolamento Consob n. 17221/2010 (e s.m.i.), anche nel caso in cui ricorra una fattispecie di esenzione prevista dalla Procedura sulle operazioni con parti correlate (a titolo esemplificativo, ove l'operazione sia qualificabile come di importo esiguo). Resta in ogni caso ferma la necessità di ottenere il previo parere del Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 2389, comma 3 cod. civ. ove la deroga riguardi la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche.

§ § §

SEZIONE II

La presente sezione:

- a) fornisce un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, evidenziandone la coerenza con la Politica di Remunerazione approvata per gli esercizi 2021-2023 descritta nella prima sezione della Relazione sulla Remunerazione predisposta in occasione dell'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021;
- b) illustra analiticamente i compensi loro corrisposti nell'esercizio 2022 a qualsiasi titolo e in qualsiasi forma dalla Società, segnalando le eventuali componenti dei suddetti compensi che sono riferibili ad attività svolte in esercizi precedenti all'esercizio 2022 ed evidenziando, altresì, i compensi da corrispondere in uno o più esercizi successivi a fronte dell'attività svolta nell'esercizio 2022.

Si precisa che le informazioni sono fornite nominativamente per i componenti degli organi di amministrazione e di controllo e per il Direttore Generale, e in forma aggregata per gli ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche che hanno ricoperto, anche per una frazione del 2022, le riferite cariche in quanto (i) la società è qualificabile come di minori dimensioni ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f) del Reg. Consob n. 17221/10 e (ii) non vi sono in ogni caso nella Società ulteriori Dirigenti con responsabilità strategiche che abbiano percepito nel corso dell'esercizio 2022 compensi complessivi maggiori rispetto al compenso complessivo più elevato percepito dagli Amministratori e dal Direttore Generale.

Alla data di approvazione della presente Relazione, il Gruppo NEXT RE è composto, oltre che dalla Capogruppo, dalla società controllata Fidelio Engineering S.r.l.

§ § §

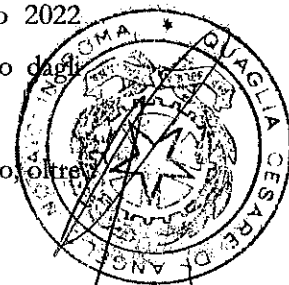
PRIMA PARTE

Componenti della remunerazione dell'esercizio 2022

Si precisa che i membri del Consiglio di Amministrazione percepiscono una remunerazione la cui misura è determinata dall'Assemblea ai sensi dell'art. 2364 del codice civile.

Le ulteriori componenti sono costituite da compensi per l'incarico di membro dei Comitati costituiti all'interno del Consiglio di Amministrazione.

In particolare, l'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 26 aprile 2021 ha deliberato di riconoscere a ciascun componente del Consiglio di Amministrazione un compenso base annuo



loro di Euro 20.000,00, fermo restando il disposto dell'art. 2389, comma 3 del codice civile per il caso di attribuzioni di particolari cariche.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 20 maggio 2021, con il parere favorevole del Collegio Sindacale in conformità a quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, del codice civile, ha deliberato:

- 1) su proposta del Presidente del Consiglio di Amministrazione e dell'Amministratore Delegato, di attribuire ai componenti del Comitato Parti Correlate e Investimenti e del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione le seguenti remunerazioni fisse lorde aggiuntive: Euro 15.000,00 su base annua per ciascun Presidente ed Euro 7.500,00 su base annua per ciascuno degli ulteriori membri dei due Comitati;
- 2) su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, di attribuire al Presidente una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 80.000,00 per le cariche di Presidente e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e per le deleghe conferite;
- 3) su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, di attribuire al Vice-Presidente una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 15.000,00;
- 4) su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione, di attribuire all'Amministratore Delegato una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 50.000,00 per le deleghe conferite.

Il Consiglio di Amministrazione, nella riunione del 26 novembre 2021, su proposta del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione e con il parere favorevole del Collegio Sindacale in conformità a quanto previsto dall'art. 2389, comma 3, del codice civile, ha deliberato di attribuire al Vice-Presidente una remunerazione fissa lorda aggiuntiva su base annua di Euro 170.000,00 in relazione all'affidamento dell'incarico di CFO della Società.

Si rammenta che nell'esercizio 2022 l'Amministratore Delegato ha ricoperto altresì il ruolo di Direttore Generale della Società e che hanno rivestito la qualifica di Dirigenti con responsabilità strategiche della Società il CIO e Responsabile dell'area immobiliare - *head of real estate* e il dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari.

Si rappresenta che le componenti remunerative variabili di breve periodo dell'esercizio 2022 (MBO 2022) assegnate agli organi delegati (Amministratore Delegato e Direttore Generale e Vice-Presidente con deleghe alla finanza) e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono maturate in ragione del raggiungimento di tutti gli obiettivi. Si segnala che il premio MBO maturato per l'esercizio 2022 (i) per l'Amministratore Delegato e Direttore Generale (in ragione del raggiungimento al livello massimo di *performance* degli obiettivi di EBITDA, indebitamento

finanziario netto ed ESG legati alla formazione e al conseguimento delle certificazioni *breem in use*) ha avuto un peso dell'82,5% circa sulla rispettiva remunerazione totale per l'esercizio 2022 e (ii) per l'Amministratore esecutivo e CFO (in ragione del raggiungimento al livello massimo di *performance* degli obiettivi di EBITDA, indebitamento finanziario netto ed ESG legati alla formazione generale e specifica su tematiche ESG) ha avuto un peso del 60% circa sulla rispettiva remunerazione totale per l'esercizio 2022.

Si precisa che la Società si avvale della facoltà prevista dall'Allegato 3A, Schema 7-*bis* al Regolamento Emittenti di omettere le informazioni di dettaglio sui *target* ai quali è legata la corresponsione delle componenti remunerative variabili, trattandosi di informazioni sensibili attinenti a dati previsionali non pubblicati dalla Società.

In attuazione della Politica di Remunerazione, i membri del Collegio Sindacale percepiscono un emolumento fisso, il cui ammontare è determinato dall'Assemblea all'atto della nomina. In esecuzione delle Politiche e le Procedure di Remunerazione, ai componenti del Collegio Sindacale è preclusa ogni forma di remunerazione variabile.

Attribuzione di indennità e/o benefici per la cessazione della carica o per la risoluzione del rapporto di lavoro nel corso dell'esercizio 2022 con riferimento agli Amministratori esecutivi e al Presidente

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono stati attribuiti indennità e/o benefici per la cessazione dalla carica o per la risoluzione del rapporto di lavoro ad Amministratori esecutivi o al Presidente dell'organo di amministrazione.

Si rinvia alle informazioni sopra rappresentate al paragrafo (M) della prima sezione della presente Relazione con riguardo alle indennità riconosciute dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023, con i pareri favorevoli del Comitato Parti Correlate e Investimenti, del Comitato Controllo e Rischi, Nomine e Remunerazione e del Collegio Sindacale, in favore del Presidente e dell'Amministratore Delegato e Direttore Generale nel contesto della risoluzione consensuale anticipata dei relativi rapporti con la Società e con il Gruppo Next Re, a valere sull'esercizio 2023.

Deroghe applicate alla Politica di Remunerazione per l'esercizio 2022

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono state applicate deroghe alla Politica di Remunerazione 2021 - 2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 ed illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti presentata alla riferita Assemblea.



A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves at the bottom into a loop.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves at the bottom into a large loop.

Applicazione di meccanismi di correzione ex post (claw-back e/o malus)

Nel corso dell'esercizio 2022 non sono stati applicati meccanismi di correzione *ex post* delle componenti remunerative variabili riconosciute per gli esercizi precedenti.

Variazione della retribuzione e informazioni di confronto

Di seguito è illustrato il confronto per gli ultimi quattro esercizi (nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 della delibera Consob n. 21623 del 10 dicembre 2020) tra la variazione annuale:
i) della remunerazione totale dei soggetti che nel corso dell'esercizio 2022 hanno rivestito le cariche di Amministratori, Sindaci e Direttore Generale per i quali le informazioni sono fornite nominativamente:

Consigliere/Sindaco	2022	2021	2020	2019
Andrea Maria Azzaro	0	8.740	12.698	5.315
Daniela Becchini	35.000	4.444	0	0
Gaetano Caputi	0	0	26.986	50.000
Stefano Cervone	744.402	417.570	418.338	423.032
Giuseppe Colombo	20.000	13.611	0	0
Giancarlo Cremonesi	100.000	100.000	100.000	100.000
Gian Marco Committeri	0	14.301	35.386	27.295
Antonietta Fasano	0	0	0	6.959
Camilla Giugni	27.500	18.715	0	0
Serena La Torre	0	8.861	23.438	12.944
Eleonora Linda Lecchi	27.500	18.836	0	0
Elisabetta Maggini	0	6.444	20.000	20.000
Giovanni Naccarato (Consigliere)	319.000	58.329	0	0
Luca Nicodemi	35.000	4.869	0	0
Luisa Scovazzo	0	6.444	20.000	22.343
Giuseppe Pecoraro	0	0	14.896	20.888
Maria Spilabotte	35.000	23.819	0	0
Luigi Mandolesi	30.000	30.000	30.000	30.000
Anna Rita De Mauro	0	7.945	25.000	25.000
Giovanni Naccarato (Sindaco)	0	7.945	25.000	25.000
Domenico Livio Trombone	25.000	17.055	0	0
Sara Mattiussi	25.000	17.055	0	0
Felice Duca	0	6.637	8.000	8.000

ii) dei risultati della Società:

	2022	2021	2020	2019
Ricavi lordi consolidati da locazione	5.821.399	5.983.752	5.977.903	5.436.110
EBITDA consolidato	29.988	(1.687.285)	297.321	146.925
Utile/(Perdita) consolidato dell'esercizio	351.567	427.336	(9.320.485)	371.137
Patrimonio netto di Gruppo	85.914.993	85.498.576	85.371.110	68.340.833

iii) della remunerazione annua lorda media, parametrata sui dipendenti a tempo pieno, dei dipendenti diversi dai soggetti la cui remunerazione è rappresentata nominativamente nella presente sezione della Relazione:

	2022	2021	2020	2019
Euro	58.130	55.364	46.404	47.342

Voto espresso dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2022 sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione

L'Assemblea degli Azionisti tenutasi in data 26 aprile 2022 ha espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti registrando: (i) il voto favorevole complessivamente di numero 5.994.101 azioni ordinarie, pari al 100% (cento per cento) del capitale sociale votante in Assemblea; (ii) nessun astenuto; (iii) nessun contrario. Il Consiglio di Amministrazione ha conseguentemente preso positivamente atto di tale parere favorevole e si è conformato nell'esercizio 2022 alla Politica di Remunerazione 2021-2023 approvata dall'Assemblea degli Azionisti del 26 aprile 2021 secondo quanto sopra rappresentato.

Proposta di delibera sulla seconda sezione

Il resoconto tabellare di seguito presentato per l'informativa all'Assemblea degli Azionisti fornisce un consuntivo in materia di compensi corrisposti nell'esercizio 2022.

Si ricorda che ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea dei Soci è chiamata a deliberare, in senso favorevole o contrario sulla seconda sezione della Relazione prevista dall'art.



Handwritten signature and scribbles.

123-ter, comma 4, del TUF e tale deliberazione non sarà vincolante ai sensi dell'art. 123-ter, comma 6, del TUF.

Si riporta, pertanto, di seguito la proposta di deliberazione sottoposta all'Assemblea degli Azionisti dal Vostro Consiglio di Amministrazione, in osservanza delle disposizioni di legge applicabili:

“L'Assemblea degli Azionisti:

- visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99;

- preso atto della Politica in materia di remunerazione per il triennio 2021-2023 approvata dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021 ed illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

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

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

DELIBERA

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

§ § §

SECONDA PARTE

Nelle tabelle che seguono sono indicati gli emolumenti spettanti ai componenti degli organi di amministrazione e di controllo e ai dirigenti con responsabilità strategiche della Società che hanno rivestito le rispettive cariche nel corso dell'esercizio 2022, secondo i criteri indicati nell'Allegato 3A al Regolamento Emittenti.

In particolare, nei compensi fissi per la carica sono indicati separatamente, eventualmente in nota e secondo un criterio di competenza, tra l'altro: (i) gli emolumenti di competenza deliberati dall'Assemblea, ancorché non corrisposti; (ii) i compensi ricevuti per lo svolgimento di particolari cariche, ex art. 2389, comma 3, cod. civ.; (iii) le retribuzioni fisse da lavoro dipendente al lordo degli oneri previdenziali e fiscali a carico del dipendente, escludendo gli oneri previdenziali obbligatori collettivi a carico della Società e accantonamento TFR; nella colonna benefici non monetari sono indicati i *fringe benefits* (secondo un criterio di imponibilità fiscale) comprese le eventuali polizze

assicurative; negli altri compensi sono indicati, separatamente e secondo un criterio di competenza, tutte le eventuali ulteriori retribuzioni derivanti da altre prestazioni fornite.

Nella tabella sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio 2022 hanno ricoperto, anche per una frazione di periodo, la carica di componente dell'organo di amministrazione o di controllo o di dirigente con responsabilità strategiche.

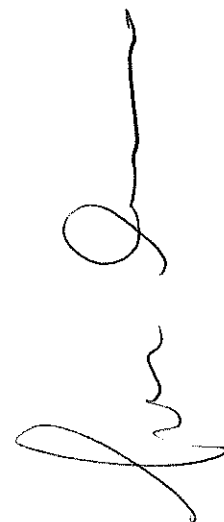
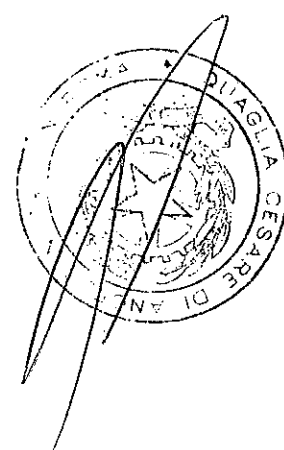
A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line that curves into a loop and then continues with a wavy, horizontal stroke.

TABELLE
COMPENSI CORRISPOSTI AI COMPONENTI DEGLI ORGANI DI AMMINISTRAZIONE E DI CONTROLLO E AI DIRIGENTI

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Daniela Becchini	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	20.000	15.000	-	-	-	-	35.000	-	-
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				20.000	15.000	-	-	-	-	35.000	-	-

Nota: Importo comprensivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso da Presidente del Comitato Parti Correlate per Euro 15.000

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Stefano Cervone	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere Delegato	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	394.397	-	323.713	-	26.292	-	744.402	-	Si rimanda al paragrafo (M) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro della Sezione I della presente Relazione.
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				394.397	-	323.713	-	26.292	-	744.402	-	-

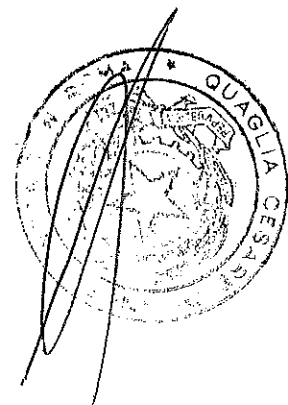
Nota:

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	20.000	-	-	-	-	-	20.000	-	-
Giuseppe Colombo	(II) compensi da controllare e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				20.000	-	-	-	-	-	20.000	-	-

Note:
Compenso da Consigliere pari a Euro 20.000.

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Presidente del C&A	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	100.000	-	-	-	-	-	100.000	-	Si rimanda al paragrafo (M) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro della Sezione I della presente Relazione.
Giuseppe Ceronesi	(II) compensi da controllare e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				100.000	-	-	-	-	-	100.000	-	-

Note:
Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso fissi aggiuntivo per la carica di Presidente del C&A e di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e gestione dei rischi di Euro 80.000,00.



[Handwritten signature]

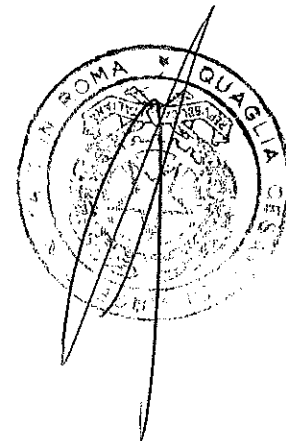
Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Camilla Giugni	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	20.000	7.500	-	-	-	-	27.500	-	-
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				20.000	7.500	-	-	-	-	27.500	-	-
<i>Note:</i> Importo comprensivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso da membro del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione per Euro 7.500													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Eleonora Linda Lecchi	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	20.000	7.500	-	-	-	-	27.500	-	-
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				20.000	7.500	-	-	-	-	27.500	-	-
<i>Note:</i> Importo comprensivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso da membro del Comitato Parti Correlate e Investimenti per Euro 7.500													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Giovanni Naccarato	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere Vicepresidente CFO	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	205.000	-	-	-	-	-	319.000	-	-
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	114.000	-	-	-	319.000	-	-
	(III) Totale				205.000	-	114.000	-	-	-	319.000	-	-
<i>Note:</i> Importo comprensivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000, compenso da CFO per Euro 170.000 e carica da Vicepresidente per Euro 15.000													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	20.000	15.000	-	-	-	-	35.000	-	-
Luca Nicodemi	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				20.000	15.000	-	-	-	-	35.000	-	-
<i>Note:</i>													
Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000 e del compenso da Presidente del Comitato Controllo, Rischi, Nomine e Remunerazione per Euro 15.000													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Consigliere	01/01/2022-31/12/2022	16/05/2023	20.000	15.000	-	-	-	-	35.000	-	-
Maria Spilabotte	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				20.000	15.000	-	-	-	-	35.000	-	-
<i>Note:</i>													
Importo complessivo del compenso da Consigliere per Euro 20.000, del compenso da membro del Comitato Rischi Nomine Remunerazione per 7.500 Euro e del compenso da membro del Comitato Parti Correlate per 7.500 Euro													



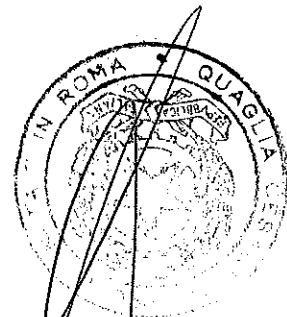
[Handwritten signature]

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Luigi Mandolisi	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Presidente Collegio Sindacale	01/01/2022-31/12/2022	Assemblea approvazione bilancio 2023	30.000	-	-	-	-	30.000	-	-	
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	
	(III) Totale				30.000	-	-	-	-	-	30.000	-	-
Note:													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Sara Mariucci	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Sindaco effettivo	01/01/2022-31/12/2022	Assemblea approvazione bilancio 2023	25.000	-	-	-	-	-	25.000	-	-
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				25.000	-	-	-	-	-	25.000	-	-
Note:													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Domenico Luvio Trombone	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Sindaco effettivo	01/01/2022-31/12/2022	Assemblea approvazione bilancio 2023	25.000	-	-	-	-	25.000	-	-	
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	
	(III) Totale				25.000	-	-	-	-	-	25.000	-	-
<i>Note:</i>													

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity		Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
							Bonus e altri incentivi	Partecipazione agli utili					
Claudio Carsrà	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Head of Real Estate	01/01/2022-31/12/2022	30/04/2023	251.864	-	-	150.000	25.547	-	427.411	-	Si rimanda al paragrafo (M) Trattamenti previsti in caso di cessazione della carica o di risoluzione del rapporto di lavoro della Sezione I della presente Relazione.
	(II) compensi da controllate e collegate				-	-	-	-	-	-	-	-	-
	(III) Totale				251.864	-	-	150.000	25.547	-	427.411	-	-
<i>Note:</i>													



[Handwritten signature]

Nome e cognome	Compensi	Carica	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza/cessazione della carica	Compensi fissi	Compensi per la partecipazione a comitati	Compensi variabili non equity	Benefici non monetari	Altri compensi	Totale	Fair value dei compensi equity	Indennità di fine carica o di cessazione rapporto di lavoro
Francesca Rossi	(I) compensi nella società che redige il bilancio	Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari	01/01/2022-31/12/2022	Fino a revoca e/o dimissioni	95.234	-	42.750	7.919	-	145.903	-	-
	(II) compensi da controllare e collegate											
	(III) Totale				95.234	-	42.750	7.919	-	145.903	-	-
<i>Note:</i> L'importo riguarda i compensi percepiti da lavoro dipendente ed Euro 10.000,00, su base annuale, per il ruolo di Dirigente Preposto.												

TABELLA 3A: Piani di incentivazione basati su strumenti finanziari a favore dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e degli altri dirigenti con responsabilità strategiche

PIANI DI COMPENSI BASATI SU STRUMENTI FINANZIARI
Tabella n. 1 dello schema 7 dell'Allegato 3A del Regolamento n. 11971/1999

QUADRO 1									
Strumenti finanziari diversi dalla stock option									
Nome e cognome o categoria (1)	Carica (da indicare solo per i soggetti riportati nominativamente)	Data della delibera assembleare	Tipologia degli strumenti finanziari	Numero degli strumenti finanziari 2022-2024	Data assegnazione	Eventuale prezzo di acquisto degli strumenti	Prezzo di mercato all'assegnazione	Periodo di vesting	Sezione 2
Stefano Cervone	Amministratore Delegato e Direttore Generale	10.11.2021	Azioni ordinarie	71.059	27.04.2022		€ 3,5	Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024	

Note: ad esito dell'accordo transattivo sottoscritto con la Società, il Dott. Cervone ha rinunciato ad ogni diritto/premio relativo al Piano di Stock Grant 2022-2026.

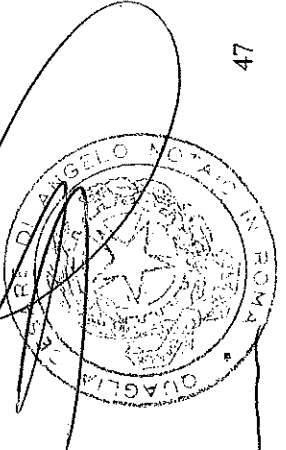
Giovanni Naccarato	Amministratore Esecutivo e CFO	10.11.2021	Azioni ordinarie	37.471	27.04.2022	€ 3,5	Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note							
N. 2 Dirigenti con resp. strategiche		10.11.2021	Azioni ordinarie	76.045	27.04.2022	€ 3,5	Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note: ad esito dell'accordo transattivo sottoscritto con la Società, uno dei 2 Dirigenti con responsabilità strategiche (i.e. CFO) ha rinunciato ad ogni diritto/premio relativo al Piano di <i>Stock Grant</i> 2022-2026.							
N. 1 Dirigente	Altro	10.11.2021	Azioni ordinarie	21.601	27.04.2022	€ 3,5	Dal 1° gennaio 2022 al 31 dicembre 2024
Note							

TABELLA 1: Partecipazioni dei componenti degli organi di amministrazione e di controllo e dei dirigenti con responsabilità strategiche

Nome	Carica	Partecipazioni in Nova Re alla data del 31.12.2021
Giancarlo Cremonesi	in NEXT RE SIIQ S.p.A. Presidente del Consiglio di Amministrazione	335 azioni, pari allo 0,0015% del capitale sociale

Roma, 21 marzo 2023

S S S



[Handwritten signature]

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Giancarlo Cremonesi

NEXT RE SIIQ S.P.A.

SOCIETÀ SOGGETTA AD ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DI CPI PROPERTY GROUP S.A.

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

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

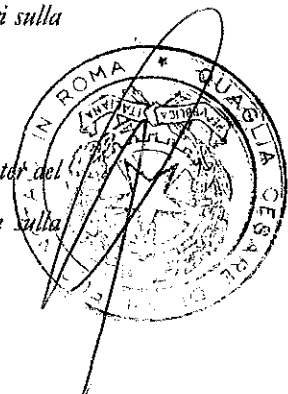
**RELAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI NEXT RE SIIQ S.P.A. AI
SENSI DELL'ART. 125-TER DEL D. LGS. 24 FEBBRAIO 1998 N. 58 SUI PUNTI ALL'ORDINE
DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI CONVOCATA PER IL 16
MAGGIO 2023 IN PRIMA CONVOCAZIONE**

Signori Azionisti,

in osservanza dell'art. 125-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 (c.d. "TUF"), come successivamente integrato e modificato, nonché degli artt. 73 e 84-ter del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 11971/99 (c.d. "Regolamento Emittenti"), come successivamente modificato e integrato, e nel rispetto di quanto previsto nell'Allegato 3A del Regolamento Emittenti, il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. (di seguito anche la "Società" o l'"Emittente" o "NEXT RE") mette a Vostra disposizione la presente relazione illustrativa sui punti all'ordine del giorno dell'Assemblea dei Soci convocata, in sede ordinaria, presso la sede legale della Società in Roma, Via Zara n. 28, 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 sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

1. *Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 1.1 *approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;*
 - 1.2 *destinazione del risultato d'esercizio;*
2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti;*



3. *Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
 - 3.1 *determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.2 *determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.3 *nomina degli Amministratori e del Presidente;*
 - 3.4 *determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;*
 - 3.5 *autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile.*
4. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

§ § §

1. Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; destinazione del risultato di esercizio; deliberazioni inerenti e conseguenti:

1.1 approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;

1.2 destinazione del risultato d'esercizio.

Signori Azionisti,

si informa che ogni informazione relativa al primo punto all'ordine del giorno, inclusa la relativa proposta di deliberazione, è ampiamente contenuta nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2022, comprendente il Progetto di Bilancio d'esercizio, il Bilancio consolidato, la Relazione sulla gestione degli Amministratori, e l'attestazione di cui all'art. 154-bis, comma 5, del TUF, che verrà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge e regolamentari presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresitiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.linfo.it, insieme con la Relazione del Collegio Sindacale e le Relazioni della Società di Revisione.

§ § §

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

Signori Azionisti,

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

Si rammenta che la Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti si compone di due sezioni: (i) l'una dedicata all'illustrazione chiara e comprensibile della politica di remunerazione dei componenti dell'organo di amministrazione, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e, fermo restando quanto previsto dall'art. 2402 del codice civile, dei componenti dell'organo di controllo, nonché delle procedure utilizzate per l'adozione e l'attuazione di tale politica (la "**Politica di Remunerazione**"); (ii) l'altra volta a fornire in modo chiaro e comprensibile un'adeguata rappresentazione di ciascuna delle voci che compongono la remunerazione degli organi di amministrazione e controllo, del direttore generale e dei dirigenti con responsabilità strategiche e a descrivere i compensi corrisposti nell'esercizio 2022.

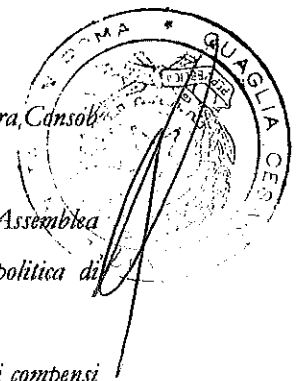
Si precisa che, ai sensi del vigente art. 123-ter del TUF, l'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha approvato la Politica di Remunerazione con riferimento agli esercizi 2021-2023 che sarà illustrata nella "Prima Sezione" della Relazione sulla politica di remunerazione e che, ai sensi del vigente art. 123-ter, comma 6, del TUF, l'Assemblea è tenuta a esprimere il proprio voto, non vincolante, sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

"L'Assemblea degli Azionisti:

- *visti gli artt. 123-ter del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 e 84-quater del Reg. adottato con delibera, Consob n. 11971/99;*
- *preso atto della Politica in materia di remunerazione per il triennio 2021-2023 approvata dall'Assemblea dei Soci in data 26 aprile 2021 ed illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;*
- *preso atto della seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi*



corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione;

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

DELIBERA

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

§ § §

3. Nomina del Consiglio di Amministrazione e del Presidente, previa determinazione del numero dei Consiglieri; determinazione della durata della carica e del compenso; autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile; deliberazioni inerenti e conseguenti:

3.1 determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.2 determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

3.3 nomina degli Amministratori e del Presidente;

3.4 determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;

3.5 autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del codice civile.

Signori Azionisti,

alla luce delle dimissioni rassegnate in data 21 marzo 2023 – con efficacia dalla conclusione dei lavori della prossima Assemblea chiamata ad approvare il bilancio di esercizio 2022 – dal Presidente Giancarlo Cremonesi, dall'Amministratore Delegato Stefano Cervone, nonché dai Consiglieri Giovanni Naccarato, Giuseppe Colombo, Luca Nicodemi e Camilla Giugni nel contesto del piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, il Consiglio di Amministrazione, in ragione del prossimo venir meno della maggioranza degli Amministratori in carica e, conseguentemente, dell'intero organo amministrativo ai sensi di quanto previsto dall'art. 2386 del codice civile e dell'art. 16 dello Statuto sociale, ha sin d'ora convocato l'Assemblea dei Soci per nominare il nuovo Consiglio di Amministrazione della Società.

A tal riguardo, si rammenta che, ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione verrà effettuata sulla base di liste di candidati che dovranno essere depositate presso la sede legale della Società entro il venticinquesimo giorno precedente la data dell'Assemblea in prima convocazione, ossia entro il **21 aprile 2023**.

Il deposito delle liste per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione potrà essere effettuato anche tramite un indirizzo di posta elettronica certificata, al seguente indirizzo di posta elettronica certificata nextresiq@legalmail.it.

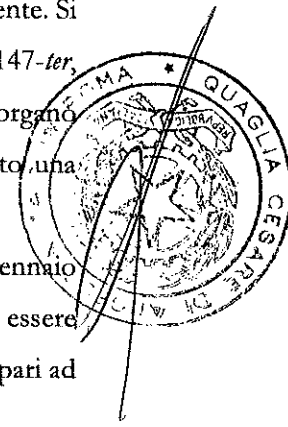
Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale ed in conformità con la normativa vigente, hanno diritto di presentare le liste soltanto gli Azionisti che, da soli o insieme ad altri, siano complessivamente titolari di azioni con diritto di voto rappresentanti il 2,5% del capitale con diritto di voto nell'Assemblea Ordinaria. Ciascuna lista deve indicare un numero di candidati non superiore agli Amministratori da nominare elencati mediante un numero progressivo, da un minimo di 5 (cinque) ad un massimo di 11 (undici).

I Soci presentatori hanno l'onere di comprovare la titolarità del numero di azioni richiesto mediante apposita documentazione rilasciata da un intermediario abilitato in osservanza della normativa vigente, avendo riguardo alle azioni che risultano registrate a loro favore nel giorno in cui le liste sono depositate presso la Società; ove non disponibile al momento del deposito delle liste, tale documentazione dovrà pervenire alla Società almeno ventuno giorni prima della data fissata per l'Assemblea in prima convocazione.

Ai sensi dell'art. 16 dello statuto sociale, ogni candidato può presentarsi in una sola lista a pena di ineleggibilità, e nessun Azionista può presentare o concorrere a presentare, neppure per interposta persona o società fiduciaria, più di una lista. Gli Azionisti che siano assoggettati a comune controllo ai sensi dell'art. 2359 del codice civile non possono presentare o concorrere a presentare più di una lista. Gli Azionisti che partecipano ad un sindacato di voto possono presentare o concorrere a presentare una sola lista. In caso di violazione di questa regola non si tiene conto del voto dell'Azionista rispetto ad alcuna delle liste presentate.

Si rammenta che l'art. 16 dello statuto sociale prevede che ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere composta in modo tale che all'interno del Consiglio di Amministrazione sia assicurato l'equilibrio tra i generi in misura almeno pari alla quota minima richiesta dalla normativa, anche regolamentare, di volta in volta vigente. Si rammenta al riguardo che, in attuazione della Legge 27 dicembre 2019 n. 160, l'art. 147-ter, comma 1-ter, del TUF, per sei mandati consecutivi a partire dal primo rinnovo dell'organo amministrativo successivo al 1° gennaio 2020, riserva al genere meno rappresentato una quota pari ad almeno due quinti degli Amministratori eletti.

Trattandosi del terzo rinnovo del Consiglio di Amministrazione successivo al 1° gennaio 2020, ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre deve essere pertanto composta in modo tale che il genere meno rappresentato ottenga una quota pari ad



almeno due quinti degli Amministratori eletti. Qualora dall'applicazione del criterio di riparto tra generi non risulti un numero intero di componenti del Consiglio di Amministrazione appartenenti al genere meno rappresentato, tale numero è arrotondato per eccesso all'unità superiore.

Unitamente a ciascuna lista deve essere depositata la documentazione richiesta dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dall'art. 16 dello statuto sociale, ivi incluse: (i) le informazioni relative all'identità dei Soci presentatori, con l'indicazione della percentuale di partecipazione complessivamente detenuta; (ii) le dichiarazioni con le quali i singoli candidati accettano la candidatura ed attestano, sotto la propria responsabilità, l'inesistenza di cause di ineleggibilità e di incompatibilità previste dalla legge, nonché l'esistenza dei requisiti prescritti dalla vigente normativa per la carica di Amministratore; (iii) un'esauriente informativa riguardante le caratteristiche personali e professionali dei candidati con l'indicazione dell'eventuale idoneità dei medesimi a qualificarsi come indipendenti ai sensi degli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance* e dell'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/2017 ("**Regolamento Mercati**").

La lista per la quale non sono osservate le statuizioni di cui sopra è considerata come non presentata.

L'art. 16 dello Statuto sociale prevede inoltre che il Consiglio di Amministrazione deve essere composto in maniera tale da garantire l'indipendenza in conformità ai requisiti stabiliti dalla normativa vigente. Al riguardo, si rammenta che – essendo la Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte della controllante CPI Property Group S.A., società di diritto lussemburghese le cui azioni sono quotate sul mercato regolamentato della Borsa di Francoforte nel segmento General Standard – ai sensi dell'art. 16 del Regolamento Mercati il Consiglio di Amministrazione dovrà risultare composto in maggioranza da Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dall'art. 2 del Codice di *Corporate Governance* e dall'art. 16 del Regolamento Mercati, con la precisazione che non possono essere qualificati Amministratori indipendenti ai fini dell'art. 16 del Regolamento Mercati coloro che ricoprono la carica di amministratore nella CPI Property Group S.A. o nelle società quotate controllate dalla medesima.

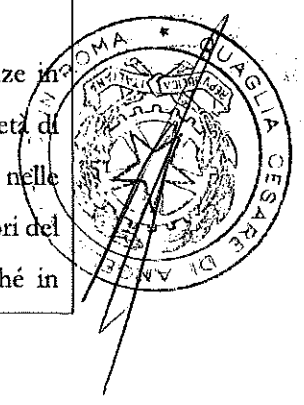
Si richiama altresì la Comunicazione Consob n. DEM/9017893 del 26 febbraio 2009, con la quale l'Autorità di Vigilanza ha raccomandato ai Soci che presentino una "lista di minoranza" di depositare, unitamente alla lista, una specifica dichiarazione che attesti l'assenza di rapporti

di collegamento (anche indiretti) di cui all'art. 147-ter, comma 3 del TUF e all'art. 144-quinquies del Regolamento Emittenti con gli Azionisti che detengono, anche congiuntamente, una partecipazione di controllo o di maggioranza relativa, nonché l'assenza delle relazioni significative indicate nella menzionata Comunicazione, ovvero che specifichi, ove esistenti, le relazioni significative indicate nella richiamata Comunicazione e le motivazioni per le quali non sono state considerate determinanti per l'esistenza di rapporti di collegamento.

In relazione alla composizione delle liste, il Consiglio di Amministrazione, tenuto conto degli esiti della valutazione in merito alla dimensione, composizione e funzionamento propria e dei propri Comitati, anche in relazione al *business* aziendale, alle dimensioni del Gruppo e al piano di razionalizzazione dei costi aziendali in corso di attuazione, e avuto riguardo alla normativa applicabile, raccomanda agli Azionisti che intendano presentare una lista:

(i) di inserire all'interno della lista candidati dotati di adeguate esperienze e competenze nel settore immobiliare e nelle materie economiche, amministrativo-contabili, legali, finanziarie, di gestione dei rischi e di politiche retributive; più in particolare:

- a) i profili manageriali dovrebbero aver maturato competenze in posizioni di responsabilità nel settore immobiliare o in settori di attività strettamente attinenti a quelli della Società, nonché una esperienza complessiva di almeno un triennio nella gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della Società, in linea con quanto richiesto dal vigente art. 2.2.38, comma 3 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana S.p.A. (secondo cui almeno tre tra i componenti dell'organo amministrativo e i dirigenti devono avere maturato una esperienza complessiva di almeno un triennio nella gestione strategica di investimenti della dimensione e del tipo di quelli che formano oggetto dell'investimento della Società); dovrebbero altresì possedere un elevato orientamento alle strategie e ai risultati nel rispetto dei principi di corretta gestione societaria e imprenditoriale;
- b) i profili professionali dovrebbero avere maturato competenze ed esperienze in posizioni di responsabilità nell'ambito di accreditati studi professionali, società di consulenza o altre organizzazioni e avere svolto la loro attività professionale nelle materie economiche, contabili, giuridiche (con particolare riferimento ai settori del diritto commerciale, societario e dei mercati finanziari), finanziarie, nonché in



materia di gestione dei rischi e di politiche retributive, con particolare attinenza all'attività delle imprese;

c) i profili accademici e/o istituzionali dovrebbero possedere competenze ed esperienze che possano risultare utili per il consolidamento del *business* del Gruppo Next Re;

(ii) di inserire all'interno della lista un numero adeguato di candidati in possesso dei requisiti di indipendenza previsti dalla normativa, anche regolamentare, vigente e dal Codice di *Corporate Governance*, al fine di assicurare che il Consiglio possa risultare composto in maggioranza da Amministratori indipendenti ai sensi degli artt. 147-*ter*, comma 4 e 148, comma 3 del TUF, dell'art. 16 del Regolamento Mercati e dell'art. 2 del Codice di *Corporate Governance*, in osservanza di quanto previsto dall'art. 16 del Regolamento Mercati;

(iii) di inserire, in ciascuna lista contenente un numero di candidati pari o superiore a tre, candidati appartenenti ad entrambi i generi, in modo tale che la composizione del Consiglio di Amministrazione assicuri l'equilibrio tra i generi nella misura prevista dal vigente art. 147-*ter*, comma 1-*ter* del TUF (il genere meno rappresentato dovrà ottenere una quota pari almeno a due quinti degli Amministratori eletti, con arrotondamento per eccesso all'unità superiore);

(iv) di inserire all'interno della lista candidati appartenenti a diverse fasce di età, in modo da consentire la presenza in Consiglio di una bilanciata pluralità di prospettive e di esperienze manageriali e professionali;

(v) per l'effetto di proporre, anche in un'ottica di razionalizzazione dei costi aziendali, la nomina di un organo amministrativo composto da massimi 7 (sette) componenti, di cui almeno 4 (quattro) indipendenti e almeno 3 (tre) appartenenti al genere meno rappresentato.

Il Consiglio di Amministrazione ritiene infatti particolarmente opportuna la presenza, fra i suoi componenti, di personalità dotate delle caratteristiche sopra menzionate, nella convinzione che il carattere eterogeneo e altamente qualificato delle professionalità chiamate a contribuire ai lavori dell'organo amministrativo, nonché la bilanciata combinazione di generi e fasce di età consentano di analizzare i diversi argomenti in discussione secondo prospettive differenti, contribuendo così ad alimentare una matura e completa dialettica consiliare, presupposto necessario affinché le decisioni collegiali siano adottate in modo meditato e consapevole.

Si raccomanda agli Azionisti che intendano presentare una lista per il rinnovo del Consiglio di Amministrazione di predisporre e depositare, unitamente alla lista, proposte di deliberazione assembleare sul terzo punto all'ordine del giorno della parte ordinaria, in ordine almeno al numero dei componenti del Consiglio nei limiti previsti dallo Statuto sociale, alla loro durata in carica, al compenso da attribuire ai Consiglieri, nonché all'eventuale autorizzazione ad assumere incarichi, partecipazioni ed esercitare attività in deroga al divieto di cui all'art. 2390 del codice civile.

Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, ogni Azionista può votare una sola volta.

All'elezione dei membri del Consiglio di Amministrazione si procederà come segue:

a) dalla lista che ha ottenuto in Assemblea il maggior numero di voti sono tratti, in base all'ordine progressivo con il quale sono elencati nella lista, tanti Consiglieri che rappresentino la totalità di quelli da eleggere meno uno;

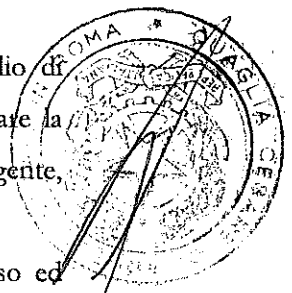
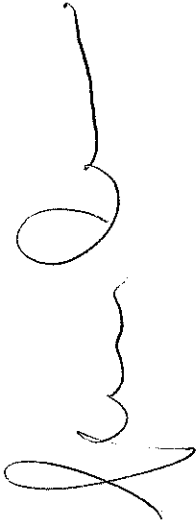
b) dalla lista risultata seconda per numero di voti ottenuti in Assemblea è tratto il restante Consigliere, nella persona del candidato elencato al primo posto di tale lista.

Qualora al termine delle votazioni la composizione del Consiglio di Amministrazione non rispetti l'equilibrio tra i generi previsto dalla normativa vigente sopra richiamata, il candidato del genere più rappresentato eletto come ultimo in ordine progressivo nella lista che ha riportato il maggior numero di voti sarà sostituito dal primo candidato del genere meno rappresentato non eletto appartenente alla stessa lista secondo l'ordine progressivo, fermo restando il rispetto del numero minimo di Amministratori in possesso dei requisiti di indipendenza stabiliti dalla normativa vigente. A tale procedura di sostituzione si farà luogo sino a che la composizione del Consiglio di Amministrazione risulti conforme alla normativa vigente. Qualora infine detta procedura non assicuri il risultato da ultimo indicato, l'Assemblea provvederà alle necessarie deliberazioni con la maggioranza di legge.

Ai sensi dell'art. 16 dello Statuto sociale, al candidato elencato al primo posto della lista risultata prima per numero di voti ottenuti in Assemblea spetterà la carica di Presidente del Consiglio di Amministrazione.

Nel caso in cui sia presentata o votata una sola lista, tutti i membri del Consiglio di Amministrazione verranno tratti da tale lista. Qualora risulti necessario per assicurare la conformità della composizione del Consiglio di Amministrazione alla normativa vigente, troverà applicazione la procedura di sostituzione sopra descritta.

Gli Amministratori così nominati resteranno in carica per tre esercizi, salvo diverso ed inferiore periodo determinato dall'Assemblea all'atto della nomina, e scadranno alla data



dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica.

Ai sensi dell'art. 21 dello Statuto sociale, agli Amministratori spetta il rimborso delle spese sostenute per ragione del loro ufficio; l'Assemblea può inoltre deliberare a favore dei nominati Amministratori indennità e compensi a carattere periodico o straordinario, anche sotto forma di partecipazioni agli utili; la remunerazione degli Amministratori investiti di particolari cariche sarà invece stabilita dall'organo amministrativo sentito il parere del Collegio Sindacale, in conformità con quanto previsto dall'art. 2389 del codice civile.

§ § §

4. Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

Signori Azionisti,

Vi rammentiamo che, con deliberazione assunta il 26 aprile 2022, avete autorizzato l'acquisto di azioni ordinarie proprie in misura non eccedente la quinta parte del capitale sociale per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data della deliberazione.

Con l'occasione della prossima Assemblea, riteniamo utile sottoporre alla Vostra approvazione una nuova proposta di autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea il 26 aprile 2022, per quanto non utilizzato.

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

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

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

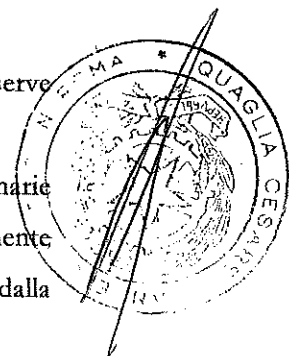
- di poter acquistare, cedere e/o assegnare azioni proprie (od opzioni a valere sulle medesime) in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-*bis* del TUF a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società,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

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

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

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

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



4.3 Informazioni utili per la valutazione del rispetto della disposizione prevista dall'articolo 2357, comma 3 del codice civile.

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

4.4 Durata per la quale si richiede l'autorizzazione.

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

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

4.5 Corrispettivo minimo e massimo e valutazioni di mercato.

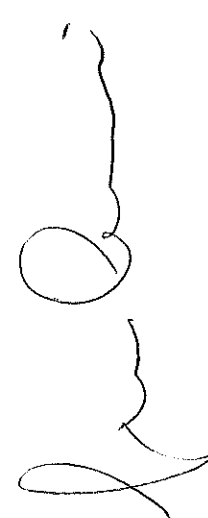
Acquisto di azioni ordinarie proprie

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

Disposizione di azioni ordinarie proprie

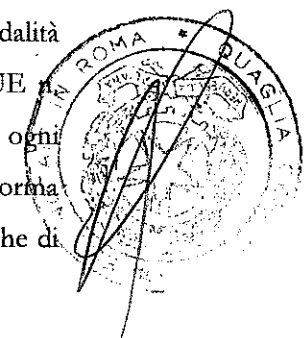
Per quanto concerne la successiva disposizione delle azioni ordinarie acquistate, viene definito unicamente il limite di prezzo minimo della vendita a terzi, che dovrà essere non

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



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

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



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

Per quanto attiene alla disposizione delle azioni in questione, essa potrà avvenire, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti; la disposizione avverrà mediante alienazione in borsa, fuori mercato, mediante scambio con partecipazioni o altre attività o attraverso la costituzione di garanzie nell'ambito di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, assegnazione di *bonus share*, assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del TUF (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), nonché (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci o mediante offerta pubblica di vendita o di scambio. Le azioni potranno essere alienate anche per il tramite di abbinamento ad altri strumenti finanziari.

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

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

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

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

“L'Assemblea degli Azionisti,

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

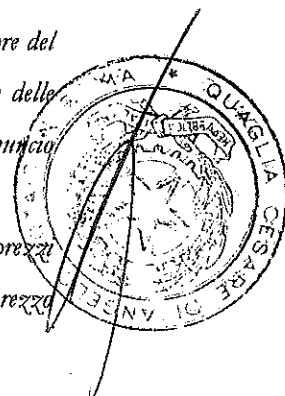
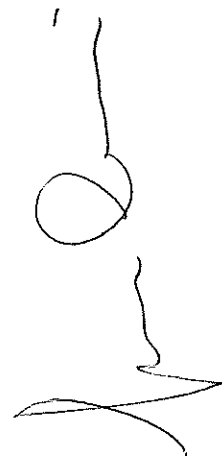
DELIBERA

1) di revocare la delibera assembleare del 26 aprile 2022 che ha autorizzato l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato;

2) di autorizzare operazioni di acquisto e di disposizione di azioni ordinarie proprie per le finalità indicate

nella menzionata Relazione degli Amministratori con le seguenti modalità e termini:

- l'acquisto potrà avvenire anche in più riprese fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società pro tempore in circolazione e pertanto, alla data odierna, per massime n. 2.202.610 (duemilioniduecentoduemilaseicentodieci) azioni ordinarie, nel rispetto in ogni caso del limite del quinto del capitale sociale pro tempore ai sensi dell'art. 2357 cod. civ., tenuto conto delle azioni tempo per tempo detenute dalla Società e dalle sue eventuali controllate e nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall'ultimo bilancio regolarmente approvato;
- l'autorizzazione all'acquisto di azioni ordinarie proprie è deliberata per un periodo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna;
- l'autorizzazione include la facoltà di disporre successivamente delle azioni in portafoglio, in una o più volte, anche prima di aver esaurito gli acquisti, ed eventualmente riacquistare le azioni stesse sempre in conformità con i limiti e le condizioni stabiliti dalla presente autorizzazione;
- le operazioni di acquisto potranno essere effettuate in conformità con le disposizioni dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99, delle prassi di mercato ammesse e/o delle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza, e quindi, tra l'altro: (i) per il tramite di offerta pubblica di acquisto o di scambio, (ii) sul mercato od eventualmente sui sistemi multilaterali di negoziazione, secondo le modalità operative stabilite dalla società di gestione del mercato, (iii) mediante acquisto e vendita, in conformità con le disposizioni regolamentari di volta in volta vigenti, di strumenti derivati negoziati nei mercati regolamentati od eventualmente nei sistemi multilaterali di negoziazione che prevedano la consegna fisica delle azioni sottostanti; (iv) mediante attribuzione ai Soci, proporzionalmente alle azioni da questi possedute, di un'opzione di vendita da esercitare nei termini individuati dal Consiglio di Amministrazione entro il termine massimo di 18 (diciotto) mesi a far tempo dalla data odierna; (v) con le modalità stabilite da prassi di mercato ammesse dalla Consob ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE n. 596/2014 ove applicabili; (vi) con le diverse modalità consentite dalla normativa di volta in volta vigente e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza; in ogni caso dovrà essere assicurata la parità di trattamento tra gli Azionisti e il rispetto di ogni norma, anche europea, applicabile;
- il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni ordinarie proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% (venti per cento) e come massimo non superiore del 20% (venti per cento) al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione;
- il prezzo della vendita a terzi dovrà essere non inferiore al 90% (novanta per cento) della media dei prezzi ufficiali registrati sul mercato Euronext Milan nei cinque giorni precedenti la vendita. Tale limite di prezzo



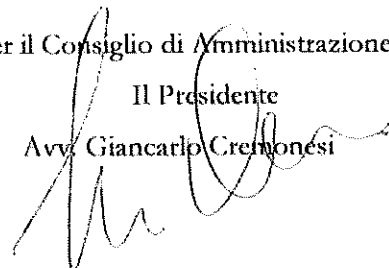
potrà essere derogato sia nei casi di scambi o cessioni di azioni proprie (o di costituzione di garanzie sulle medesime) nell'ambito della realizzazione di operazioni connesse a progetti industriali e/o commerciali e/o comunque di interesse per l'Emittente, sia nel caso di assegnazione di bonus share, nonché di assegnazione e/o cessione, a titolo oneroso o gratuito, di azioni o di opzioni a valere sulle medesime in relazione (i) a piani di compensi basati su strumenti finanziari ai sensi dell'art. 114-bis del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58 (a favore, tra l'altro, di amministratori, dipendenti, collaboratori, agenti, consulenti della Società), e/o (ii) all'emissione di strumenti finanziari convertibili in azioni e/o (iii) a programmi di assegnazione gratuita di azioni ai Soci e/o (iv) ad un'offerta pubblica di vendita o di scambio;

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

3) di conferire al Consiglio di Amministrazione ogni più ampio potere necessario od opportuno per dare esecuzione alle predette deliberazioni e, in via meramente esemplificativa e non esaustiva: (i) determinare il numero di azioni ordinarie da acquistare in una o più soluzioni; (ii) determinare le modalità tecniche, nel rispetto dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99 e delle prassi di mercato ammesse, con cui effettuare l'acquisto e/o gli acquisti delle azioni proprie tenuto conto delle motivazioni dell'acquisto; (iii) determinare il corrispettivo dell'acquisto sulla base dei criteri oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna, avendo riguardo - in caso di acquisto di azioni ordinarie proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita - al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente la comunicazione al mercato della deliberazione consiliare riguardante il programma di acquisto di azioni proprie tramite OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita; (iv) in caso di acquisto mediante OPA e/o attribuzione di opzioni di vendita, identificare e stabilire il periodo di adesione all'OPA e/o la finestra temporale per l'esercizio delle opzioni di vendita, nel rispetto in ogni caso del termine massimo oggetto dell'autorizzazione rilasciata in data odierna (non superiore, pertanto, a 18 mesi a far tempo dalla data odierna); e (v) sottoscrivere ogni atto, contratto o documento e compiere ogni adempimento e formalità presso qualsivoglia ufficio, autorità od ente al fine di dare attuazione alla presente delibera assembleare, ivi compresi gli adempimenti presso le competenti autorità regolamentari?.

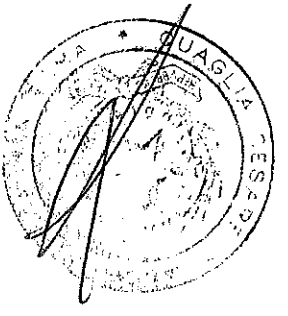
Roma, 4 aprile 2023

Per il Consiglio di Amministrazione
Il Presidente
Avv. Giancarlo Cremonesi



ALL' E DEL ROG. N. 5204

NEXT RE SIIQ. S.p.A.
ASSEMBLEA ORDINARIA DEGLI AZIONISTI
TENUTASI IN DATA 16 MAGGIO 2023



Hanno partecipato all'Assemblea complessivamente n. 3 Azionisti per delega
 per n. 7.668.778 azioni ordinarie pari al 69,633528% capitale sociale ordinario e pari al 69,633528% del totale dei diritti di voto.

RENDICONTO SINTETICO DELLE VOTAZIONI SUI PUNTI ALL'ORDINE DEL GIORNO DELL'ASSEMBLEA

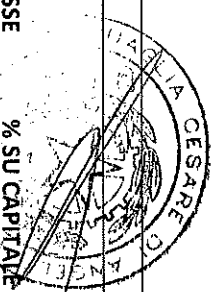
Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528

Destinazione del risultato d'esercizio:

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE	% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO	% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO
Favorevoli	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000
Totale	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528

Nomina degli Amministratori e del Presidente



LISTA	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE		% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO		% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO	
			RAPPRESENTATE	AL VOTO	RAPPRESENTATE	AL VOTO	ORDINARIO	ORDINARIO
LISTA 1	1	7.061.263	92,078073	92,078073	64,117210			
LISTA 2	2	607.515	7,921927	7,921927	5,516317			
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Totale	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528			

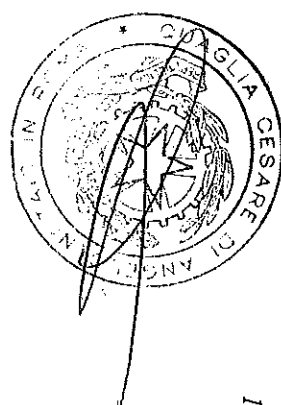
Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione:

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE		% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO		% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO	
			RAPPRESENTATE	AL VOTO	RAPPRESENTATE	AL VOTO	ORDINARIO	ORDINARIO
Favorevoli	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528			
Contrari	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Totale	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528			

Autorizzazione ai sensi dell'art. 2390 del Codice Civile:

	N. AZIONISTI (PER DELEGA)	N. AZIONI	% SU AZIONI ORDINARIE RAPPRESENTATE		% SU AZIONI AMMESSE AL VOTO		% SU CAPITALE SOCIALE ORDINARIO	
			RAPPRESENTATE	AL VOTO	RAPPRESENTATE	AL VOTO	ORDINARIO	ORDINARIO
Favorevoli	2	7.667.813	99,987417	99,987417	69,624765			
Contrari	1	965	0,012583	0,012583	0,008762			
Astenuti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Non Votanti	0	0	0,000000	0,000000	0,000000			
Totale	3	7.668.778	100,000000	100,000000	69,633528			

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)



LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;
FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPER. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI 606.550			606.550
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPER. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST. TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965
Totale voti			7.668.778	
Percentuale votanti %			100,000000	
Percentuale Capitale %			69,633528	

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)

16 maggio 2023



LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;
CONTRARI

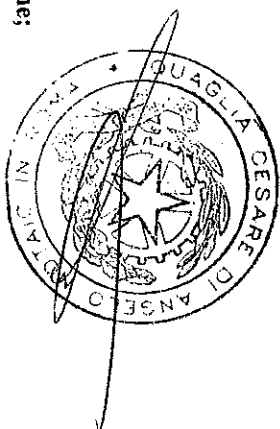
Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "J. De..." with a long horizontal flourish at the end.

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)

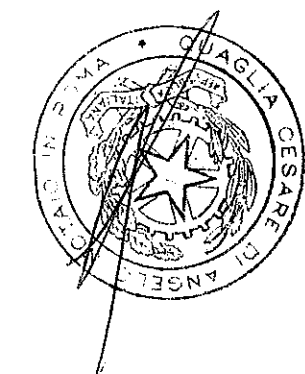
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;

ASTENUTI



Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Caldera".



LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;
NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			

A handwritten signature in black ink, appearing to be "L. M. De...".

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

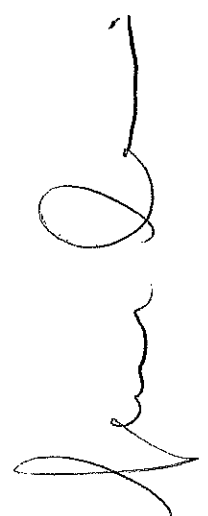
ESITO VOTAZIONE

Oggetto: **Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022 e della Relazione degli Amministratori sulla gestione;**

Presenti alla votazione

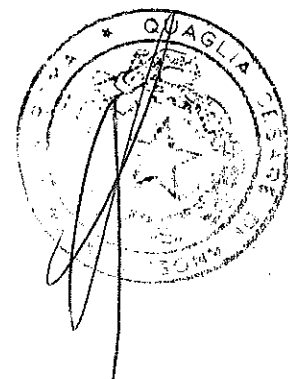
n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.



Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.668.778	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000

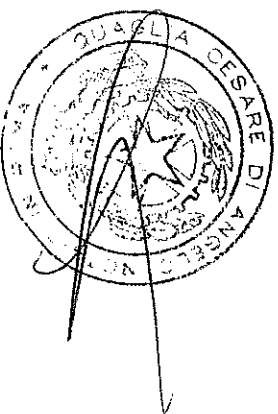


Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Destinazione del risultato d'esercizio;

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROBERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI 606.550			606.550
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST. TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965
Totale voti				7.668.778
Percentuale votanti %				100,000000
Percentuale Capitale %				69,633528



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Destinazione del risultato d'esercizio;

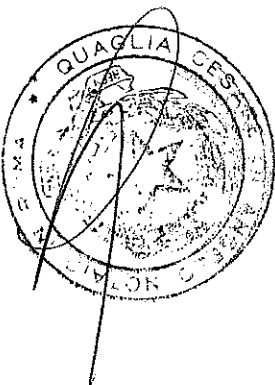
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale
Totale voti	0
Percentuale votanti %	0,000000
Percentuale Capitale %	0,000000

Proprio

Delega

Totale



A large, handwritten signature in cursive, possibly belonging to the legal representative or a shareholder.

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Destinazione del risultato d'esercizio;

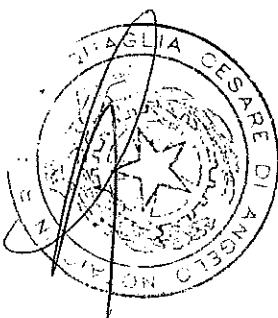
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Totale voti	Percentuale votanti %	Percentuale Capitale %
		0	0,000000	0,000000

Proprio

Delega

Totale



A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "F. De...".

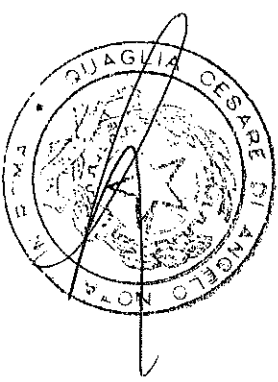
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^a Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONI
Oggetto: Destinazione del risultato d'esercizio;

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Totale voti	Percentuale votanti %	Percentuale Capitale %
		0	0,000000	0,000000

Proprio Delega Totale



A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "A. Quaglia".

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Destinazione del risultato d'esercizio;**

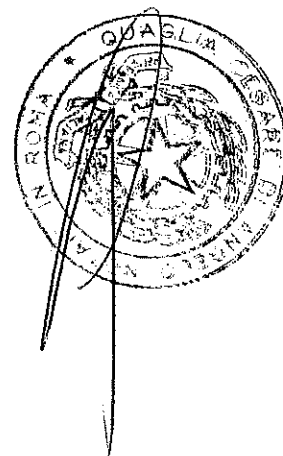
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		%	su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.668.778	100,000000	
Contrari	<u>0</u>	0,000000	
Astenuti	0	0,000000	
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000	
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000	



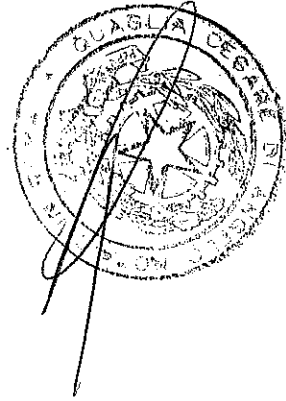
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58: voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti:
FAVOREVOLI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI		606.550	606.550

Totale voti 7.667.813
Percentuale votanti % 99,987417
Percentuale Capitale % 69,624765



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

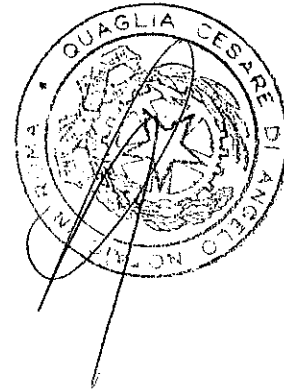
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58: voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti:
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST.TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965

Totale voti 965
Percentuale votanti % 0,012583
Percentuale Capitale % 0,008762



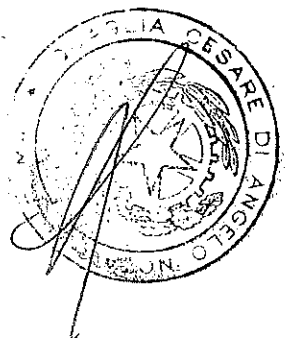
Pagina 2

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58: voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti:**
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



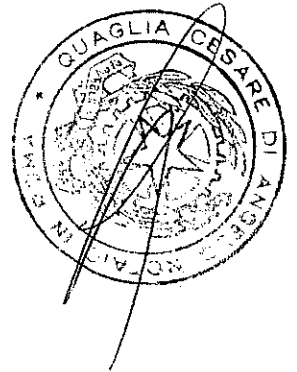
A large, stylized handwritten signature in black ink.

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58: voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti:
NON VOTANTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "K. Quaglia".

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58: voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti:**

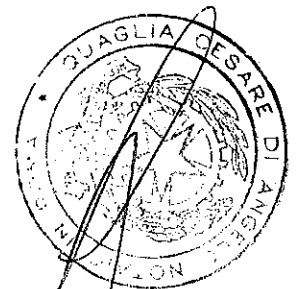
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.667.813	99,987417
Contrari	965	0,012583
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	0	0,000000
Totale	7.668.778	100,000000



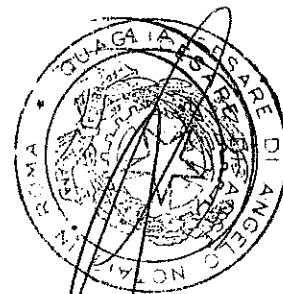
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

**Oggetto: Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
FAVOREVOLI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST. TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965

Totale voti 7.668.778
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 69,633528



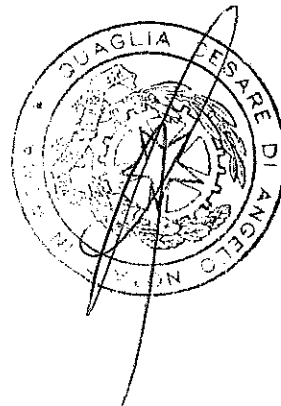
Pagina 1

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

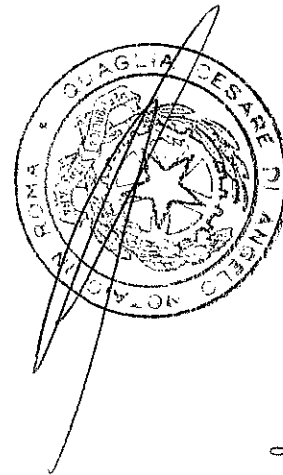


Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione; ASTENUTI**

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

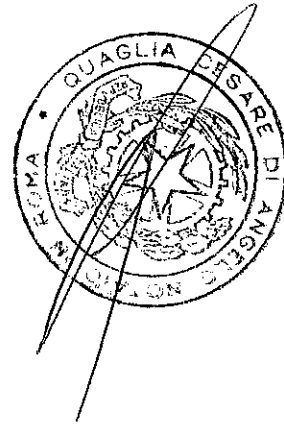
Oggetto: **Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
NON VOTANTI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0

0,000000

0,000000



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del numero dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**

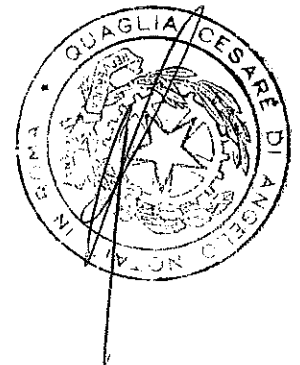
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.668.778	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

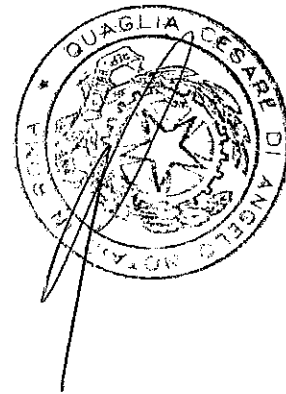
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CFI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			
	606.550			
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST.TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC			
		7.061.263	7.061.263	7.061.263
				606.550
			965	965

Totale voti 7.668.778
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 69,633528



Pagina 1

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



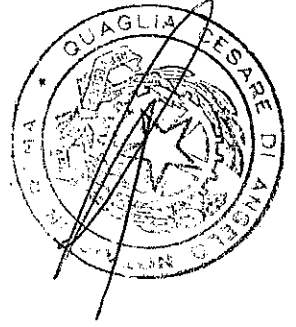
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**

ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

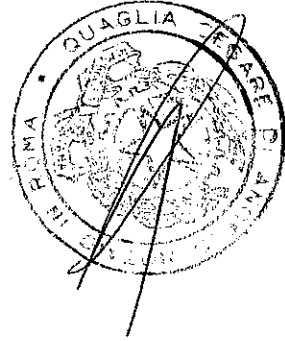


Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**
NON VOTANTI

Badge	Regione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti	0			
Percentuale votanti %	0,000000			
Percentuale Capitale %	0,000000			



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione della durata in carica del Consiglio di Amministrazione;**

Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		%	su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.668.778	100,000000	
Contrari	<u>0</u>	0,000000	
Astenuti	0	0,000000	
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000	
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000	




Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

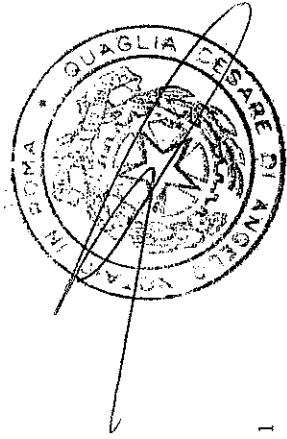
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente;

FAVOREVOLI alla LISTA 1

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

Totale voti 7.061.263
 Percentuale votanti % 92,078073
 Percentuale Capitale % 64,117210



[Handwritten signature]

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente

FAVOREVOLI alla LISTA 2

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI 606.550			606.550
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST.TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				



A large, handwritten signature in black ink, appearing to be "F. Quaglia".

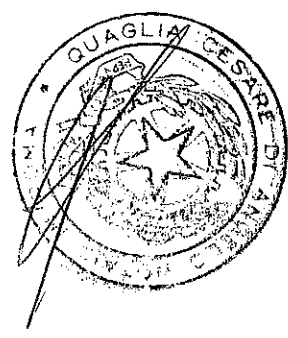
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE
Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente;

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0
0,000000
0,000000



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente;

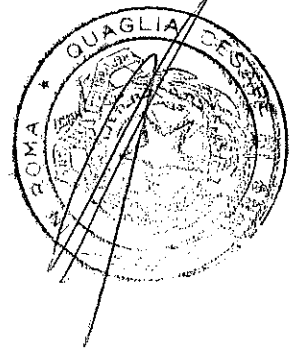
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0

0,000000

0,000000



A large, handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

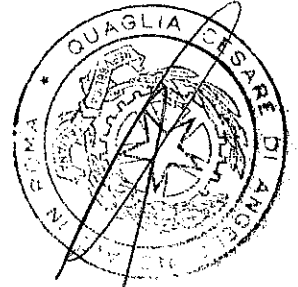
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Nomina degli Amministratori e del Presidente;

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

Totale voti 0
 Percentuale votanti % 0,000000
 Percentuale Capitale % 0,000000



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

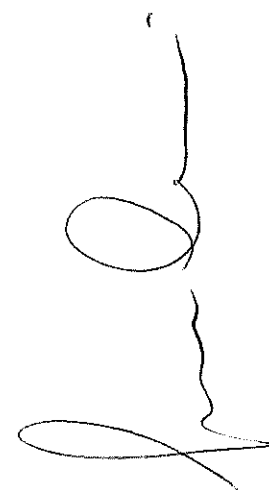
ESITO VOTAZIONE

Oggetto: **Nomina degli Amministratori e del Presidente;**

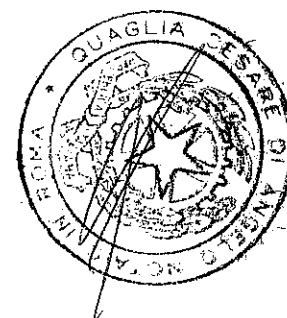
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.


Esito della votazione

		%	su Azioni Ordinarie
LISTA 1	7.061.263	92,078073	
LISTA 2	607.515	7,921927	
SubTotale	7.668.778	100,000000	
Contrari	<u>0</u>	0,000000	
Astenuti	0	0,000000	
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000	
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000	



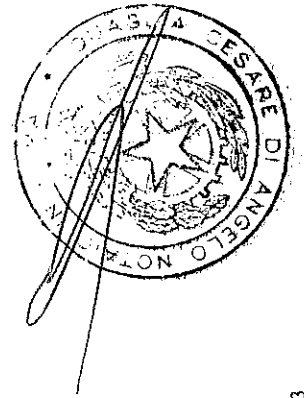
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;
FAVOREVOLI**

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A			
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI 606.550	7.061.263	7.061.263	7.061.263 606.550
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST.TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965

Totale voti 7.668.778
Percentuale votanti % 100,000000
Percentuale Capitale % 69,633528



[Handwritten signature]

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

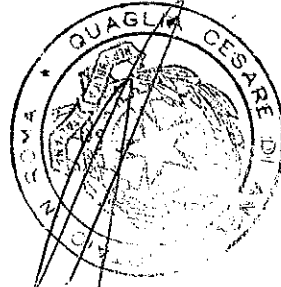
Oggetto: **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0

0,000000

0,000000



A large, handwritten signature in black ink, appearing to be 'Quaglia'.

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti				
Percentuale votanti %				
Percentuale Capitale %				

0
0,000000
0,000000

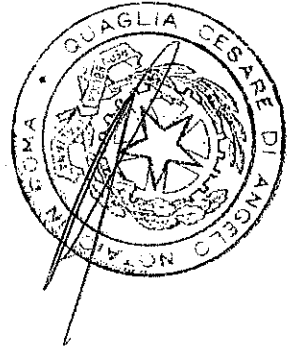


Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**
NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



A large, handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'h' followed by a long horizontal line and a loop.

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Determinazione del compenso dei componenti del Consiglio di Amministrazione;**

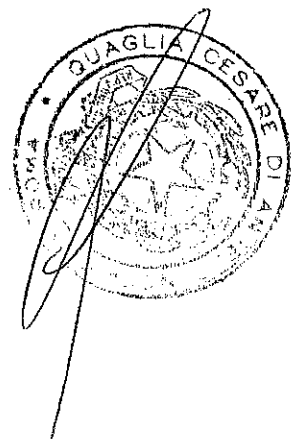
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.668.778	100,000000
Contrari	<u>0</u>	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	<u>0</u>	0,000000
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

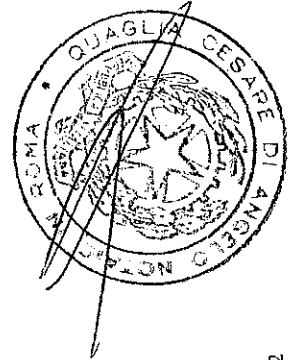
LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione ai sensi dell'art 2390 del codice civile;

FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPP. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI			606.550

Totale voti 7.667.813
 Percentuale votanti % 99,987417
 Percentuale Capitale % 69,624765



[Handwritten signature]

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Autorizzazione ai sensi dell'art 2390 del codice civile;**

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPER. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST.TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965

Totale voti 965
Percentuale votanti % 0,012583
Percentuale Capitale % 0,008762



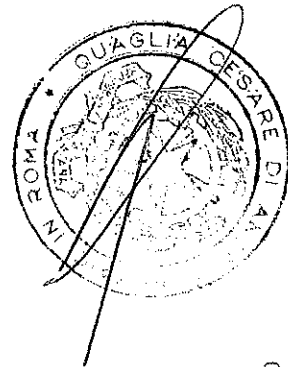
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: **Autorizzazione ai sensi dell'art 2390 del codice civile;**

Badge	Ragione Sociale	Totale voti	Proprio	Delega	Totale
		0			
		0,000000			
		0,000000			

ASTENUTI



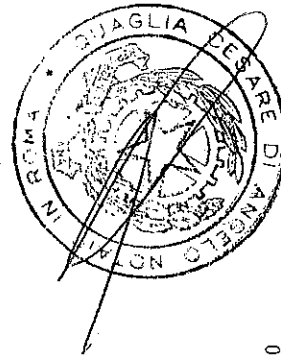
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione ai sensi dell'art 2390 del codice civile;

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Totale voti	Proprio	Delega	Totale
		0			
		0,000000			
		0,000000			



Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Autorizzazione ai sensi dell'art 2390 del codice civile**

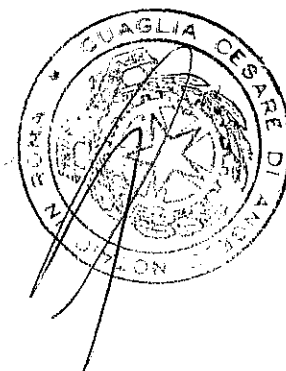
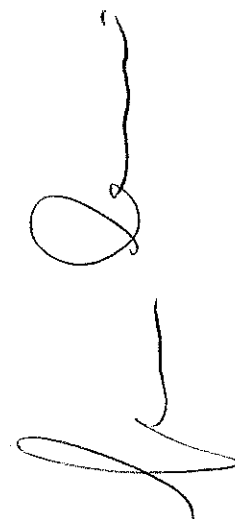
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.667.813	99,987417
Contrari	965	0,012583
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	0	0,000000
Totale	<u>7.668.778</u>	100,000000



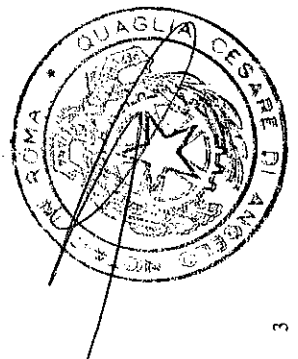
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.
FAVOREVOLI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
1	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DESIGNATO IN QUALITÀ DI DELEGATO 135-UNDECIES TUF			
**D	CPI PROPERTY GROUP S.A		7.061.263	7.061.263
**D	ASSOCIAZIONE CASSA NAZIONALE DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA A FAVORE DEI RAGIONIERI E PERITI COMMERCIALI 606.550			606.550
2	COMPUTERSHARE SPA IN PERSONA DI ELEONORA DE PRATA RAPPR. DESIGNATO IN QUALITÀ DI SUBDELEGATO 135-NOVIES ST. TREVISAN			
**D	ISHARES VII PLC		965	965

Totale voti 7.668.778
 Percentuale votanti % 100,000000
 Percentuale Capitale % 69,633528



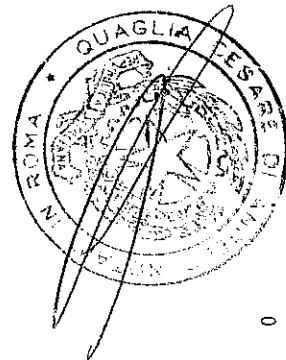
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

CONTRARI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		

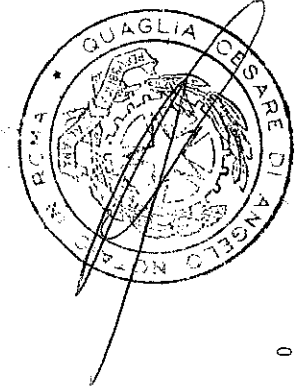


Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.
ASTENUTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



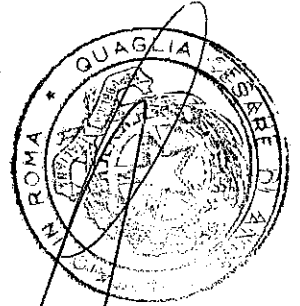
Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

LISTA ESITO DELLE VOTAZIONE

Oggetto: Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.

NON VOTANTI

Badge	Ragione Sociale	Proprio	Delega	Totale
Totale voti		0		
Percentuale votanti %		0,000000		
Percentuale Capitale %		0,000000		



[Handwritten signature]

Assemblea Ordinaria del 16 maggio 2023
(2^ Convocazione del 17 maggio 2023)

ESITO VOTAZIONE

Oggetto : **Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile, nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 26 aprile 2022 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.**

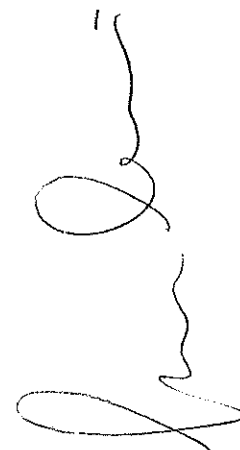
Presenti alla votazione

n° 3 azionisti per delega,

portatori di n° 7.668.778 azioni ordinarie, pari al 69,633528% del capitale ordinario.

Esito della votazione

		% su Azioni Ordinarie
Favorevoli	7.668.778	100,000000
Contrari	0	0,000000
Astenuti	0	0,000000
Non Votanti	0	0,000000
Totale	7.668.778	100,000000



La presente copia è conforme al suo originale e si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge a richiesta della parte interessata.

Roma, nel mio studio in Via in Lucina 17, il giorno 18 maggio 2023