



**NEXT Re**

---

**DOCUMENTO INFORMATIVO**

**RELATIVO AD UN'OPERAZIONE DI MAGGIORE RILEVANZA CON PARTI CORRELATE**

redatto ai sensi dell'art. 5 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato e integrato.

*Documento informativo reso disponibile in data 11 luglio 2022 presso la sede legale di Next RE SIIQ S.p.A. (via Zara 28, Roma, 00198), sul sito internet di Next RE SIIQ S.p.A. [www.nextresiiq.it](http://www.nextresiiq.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it)*

**NEXT RE SIIQ 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@nextresiiq.it](mailto:segreteria@nextresiiq.it) – pec: [nextresiiq@legalmail.it](mailto:nextresiiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336



## INDICE

PREMESSA.....	3
1. AVVERTENZE.....	4
1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'approvazione del Deed of Reinstatement.....	4
2. INFORMAZIONI RELATIVE AL DEED OF REINSTATEMENT.....	5
2.1 Termini e condizioni del Deed of Reinstatement.....	5
2.2 Parti coinvolte nell'operazione, natura e portata degli interessi di tali parti	5
2.3 Interesse di Next RE e dei suoi azionisti alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement .....	6
2.4 Convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni del Deed of Reinstatement .....	6
2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari derivanti dalla sottoscrizione del Deed of Reinstatement.....	6
2.6 Incidenza della sottoscrizione del Deed of Reinstatement sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate .....	7
2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nella sottoscrizione del Deed of Reinstatement .....	7
2.8 Descrizione della procedura di approvazione del Deed of Reinstatement	7

### NEXT RE SIIQ 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@nextresiiq.it](mailto:segreteria@nextresiiq.it) – pec: [nextresiiq@legalmail.it](mailto:nextresiiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

## PREMESSA

Il presente documento informativo (il "Documento Informativo") è stato predisposto da Next RE SIIQ S.p.A. ("Next RE" ovvero la "Società") ai sensi dell'art. 5 del Regolamento adottato dalla CONSOB con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010 e successive modificazioni ed integrazioni (il "Regolamento OPC"), nonché dall'art. 7 della Procedura sulle operazioni con parti correlate, come da ultimo modificata dal consiglio di amministrazione di Next RE in data 15 giugno 2021 (la "Procedura Parti Correlate"), al fine di fornire al mercato e agli azionisti di Next RE un'esauriente informativa in merito all'approvazione di un accordo (il "Deed of Reinstatement") tra Next RE, DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ("DeA Capital RE"), DeA Capital S.p.A. ("DeA Capital"), De Agostini S.p.A. ("DeA"), e CPI Property Group S.A. ("CPI") e, unitamente a Next RE, DeA Capital RE, DeA Capital e DeA, le "Parti") che conferma gli impegni di cui al *framework agreement* stipulato, tra le medesime Parti, in data 5 agosto 2021 e successivamente modificato in data 23 settembre 2021 (il "Framework Agreement") e ne estende la durata. In particolare, con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement, le Parti intendono ripristinare le disposizioni previste ai sensi del Framework Agreement senza soluzione di continuità con il Framework Agreement medesimo, fatto salvo quanto indicato nel prosieguo.

Si ricorda che la sottoscrizione del Framework Agreement è funzionale alla realizzazione del progetto finalizzato a trasformare Next RE nella prima grande società di investimento immobiliare quotata del mercato italiano.

Si rammenta che, con riguardo all'approvazione 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. Pertanto, il presente Documento Informativo aggiorna e integra ulteriormente l'informativa resa nel documento informativo precedentemente pubblicato.

Il Documento Informativo, pubblicato in data 11 luglio 2022, è a disposizione del pubblico presso la sede legale della Società, sita in via Zara 28, Roma, 00198, sul sito *internet* della Società all'indirizzo [www.nextresiiq.it](http://www.nextresiiq.it) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

### NEXT RE SIIQ 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@nextresiiq.it](mailto:segreteria@nextresiiq.it) – pec: [nextresiiq@legalmail.it](mailto:nextresiiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336



## 1. AVVERTENZE

### 1.1 Rischi connessi ai potenziali conflitti di interesse derivanti dall'approvazione del Deed of Reinstatement

L'approvazione del Deed of Reinstatement comporta un potenziale rischio di conflitto di interessi in capo a taluni soggetti.

In particolare, alla data del Documento Informativo CPI detiene una partecipazione nella Società pari al 77,1% del capitale sociale rappresentato da (i) n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan, pari al 54,22% del capitale sociale di Next RE con diritto di voto nell'assemblea ordinaria e (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B non quotate senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società, né quello di richiederne la convocazione, pari al 49,99% del capitale sociale sottoscritto e versato di Next RE.

Inoltre, si rappresenta che, alla data del Documento Informativo, DeA Capital RE è parte dell'*asset advisory agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021 con la Società, ai sensi del quale DeA Capital RE svolge il ruolo di *advisor* di Next RE per la prestazione di alcuni servizi per lo svolgimento dell'attività di quest'ultima.

Alla luce della rilevanza strategica dell'*asset advisory agreement*, la Società ha ritenuto opportuno includere tra le proprie parti correlate DeA Capital RE e DeA Capital in quanto controllante indiretta di DeA Capital RE.

Da ultimo, per completezza si rappresenta che, ai sensi del Deed of Reinstatement, Next RE, DeA Capital RE, DeA Capital, DeA, e CPI hanno altresì confermato gli impegni assunti ai sensi delle pattuizioni parasociali contenute nel Framework Agreement (le "Pattuizioni Parasociali"). Secondo quanto previsto ai sensi delle Pattuizioni Parasociali, sino alla prima data tra (i) la data di sottoscrizione dell'aumento di capitale ai sensi dell'art. 2443 c.c., per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, entro la data di approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio al 31 dicembre 2023, e (ii) la data in cui avrà termine il Framework Agreement, DeA Capital e DeA avranno il diritto di designare congiuntamente un membro del consiglio di amministrazione di Next RE.

A tale riguardo, si rammenta che, sulla base delle predette Pattuizioni Parasociali, inoltre, l'assemblea ordinaria della Società tenutasi in data 10 novembre 2021 ha ampliato il numero dei consiglieri da 7 a 9, nominando il consigliere dott. Luca Nicodemi fino all'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2023 sulla base della proposta di candidatura formulata da DeA e DeA Capital.

L'Emittente ritiene che la sottoscrizione del Deed of Reinstatement non presenti particolari rischi connessi a potenziali conflitti di interesse diversi da quelli tipicamente inerenti ad operazioni similari.

#### NEXT RE SIIQ 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@nextresiiq.it](mailto:segreteria@nextresiiq.it) – pec: [nextresiiq@legalmail.it](mailto:nextresiiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336



## 2. INFORMAZIONI RELATIVE AL DEED OF REINSTATEMENT

### 2.1 Termini e condizioni del Deed of Reinstatement

Con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement le Parti intendono ripristinare le disposizioni previste ai sensi del Framework Agreement senza soluzione di continuità con il Framework Agreement medesimo, fatto salvo quanto di seguito indicato.

In particolare, le Parti hanno indicato il 31 dicembre 2022 quale termine ultimo per il verificarsi delle condizioni sospensive relative all'esecuzione parziale, fino ad un importo di Euro 1 miliardo, dell'aumento di capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'assemblea straordinaria di Next RE al consiglio di amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, assunti dalla Società (l'"Aumento di Capitale").

Inoltre, ai sensi del Deed of Reinstatement, le Parti hanno indicato il 31 dicembre 2022 anche quale termine ultimo per l'obbligo per CPI di non procedere, proporre o avviare discussioni aventi ad oggetto il proprio coinvolgimento in *joint venture*, *partnership*, accordi relativi a *real estate assets* sul territorio italiano con terze parti che siano concorrenti diretti o che possano ritardare o avere un impatto negativo sul progetto delineato dal Framework Agreement.

Da ultimo, ai sensi del Deed of Reinstatement è previsto che Next RE, con il supporto di DeA Capital in qualità di *asset advisor* ai sensi dell'*asset advisory agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021, prepari e finalizzi il proprio piano strategico secondo una tempistica coerente con il termine ultimo per il verificarsi delle condizioni sospensive.

### 2.2 Parti coinvolte nell'operazione, natura e portata degli interessi di tali parti

Alla data del Documento Informativo CPI detiene una partecipazione nella Società pari al 77,1% del capitale sociale rappresentato da (i) n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan, pari al 54,22% del capitale sociale di Next RE con diritto di voto nell'assemblea ordinaria e (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B non quotate senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società, né quello di richiederne la convocazione, pari al 49,99% del capitale sociale sottoscritto e versato di Next RE.

CPI controlla, pertanto, la Società ai sensi dell'art. 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento sulla medesima ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile.

CPI è, dunque, parte correlata della Società ai sensi del par. 1, lett. (a)(i) dell'appendice al Regolamento OPC.

Inoltre, si rappresenta che, alla data del Documento Informativo, DeA Capital RE è parte dell'*asset advisory agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021 con la Società, ai sensi del quale DeA Capital RE svolge il ruolo di *advisor* strategico di Next RE per la prestazione di alcuni servizi per lo svolgimento dell'attività di quest'ultima.

Alla luce della rilevanza strategica dell'*asset advisory agreement*, la Società ha ritenuto opportuno includere tra le proprie parti correlate DeA Capital RE e DeA Capital S.p.A. in quanto controllante indiretta di DeA Capital RE.

#### NEXT RE SIIQ 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@nextresiq.it](mailto:segreteria@nextresiq.it) – pec: [nextresiq@legalmail.it](mailto:nextresiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

### 2.3 Interesse di Next RE e dei suoi azionisti alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement

La sottoscrizione del Deed of Reinstatement è funzionale alla realizzazione del progetto finalizzato a trasformare Next RE nella prima grande società di investimento immobiliare quotata del mercato italiano. In particolare, le previsioni del Deed of Reinstatement confermano gli impegni assunti dalle Parti con la sottoscrizione del Framework Agreement estendendone la durata.

Lo scenario macroeconomico e il contesto geopolitico che hanno caratterizzato il primo semestre del 2022 hanno inciso profondamente sul progetto industriale sotteso alla sottoscrizione del Framework Agreement. Le incertezze dovute al conflitto in Ucraina, unite all'incremento dei costi delle materie prime e del debito e alla ridotta propensione all'investimento da parte di investitori istituzionali e altri soggetti che normalmente operano sul mercato finanziario hanno determinato un inevitabile rallentamento di tale progetto industriale che, anche per le rilevanti dimensioni, necessita di un ampio coinvolgimento di investitori internazionali.

Pertanto, la sottoscrizione del Deed of Reinstatement consente alla Società di proseguire il proprio percorso di rafforzamento patrimoniale e, conseguentemente, di crescita all'interno del mercato di riferimento, con l'obiettivo ultimo di posizionarsi tra i principali *player* nel settore del *real estate* in Italia e in Europa.

### 2.4 Convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni del Deed of Reinstatement

I termini e le condizioni previsti ai sensi del Deed of Reinstatement:

- (i) risultano vantaggiosi in un'ottica di crescita della Società nel lungo periodo;
- (ii) consentono alle Parti di disporre di un periodo temporale più ampio per portare a compimento gli impegni di investimento declinati nel Framework Agreement.

Più in generale, le previsioni contrattuali del Deed of Reinstatement risultano coerenti, da un punto di vista temporale, rispetto al raggiungimento degli obiettivi prefissati nel Framework Agreement, e relativi benefici.

### 2.5 Illustrazione degli effetti economici, patrimoniali e finanziari derivanti dalla sottoscrizione del Deed of Reinstatement

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.

**NEXT RE SIQ 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@nextresiq.it](mailto:segreteria@nextresiq.it) – pec: [nextresiq@legalmail.it](mailto:nextresiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

## 2.6 Incidenza della sottoscrizione del Deed of Reinstatement sui compensi dei componenti dell'organo di amministrazione della Società e/o di società da questa controllate

La sottoscrizione del Deed of Reinstatement non ha alcun impatto sull'ammontare dei compensi degli amministratori della Società e/o di società da questa controllate.

## 2.7 Eventuali componenti degli organi di amministrazione e di controllo, direttori generali e dirigenti della Società coinvolti nella sottoscrizione del Deed of Reinstatement

Salvo quanto rappresentato nel paragrafo 2.2, nella sottoscrizione del Deed of Reinstatement non sono coinvolti, in qualità di parti correlate, componenti degli organi di amministrazione e controllo, direttori generali e dirigenti della Società.

## 2.8 Descrizione della procedura di approvazione del Deed of Reinstatement

La sottoscrizione del Deed of Reinstatement è stata approvata dal consiglio di amministrazione di Next RE previo motivato parere favorevole del Comitato Parti correlate ed Investimenti (il "Comitato") 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 - *i.e.* l'avv. Daniela Becchini, in qualità di Presidente, la dott.ssa Eleonora Linda Lecchi e la dott.ssa Maria Spilabotte - nonché l'Amministratore Delegato, dott. Stefano Cervone, 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.

Inoltre, 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, dott. Stefano Cervone, 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, prevista per scambio di corrispondenza da perfezionarsi in data 5 luglio 2022 e ha espresso, all'unanimità, il proprio parere favorevole in merito alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement e alla convenienza e correttezza sostanziale

### NEXT RE SIIQ 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@nextresiq.it](mailto:segreteria@nextresiq.it) - pec: [nextresiq@legalmail.it](mailto:nextresiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 - R.E.A. n. 1479336

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, il consiglio di amministrazione ha approvato all'unanimità la sottoscrizione del Deed of Reinstatement.

Roma, 11 luglio 2022

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Giancarlo Cremonesi



**NEXT RE SIQ 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@nextresiq.it](mailto:segreteria@nextresiq.it) – pec: [nextresiq@legalmail.it](mailto:nextresiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336



**ALLEGATO A**

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE DI NEXT RE RILASCIATO IN DATA 4 LUGLIO 2022**

**NEXT RE SIIQ 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@nextresiq.it](mailto:segreteria@nextresiq.it) – pec: [nextresiq@legalmail.it](mailto:nextresiq@legalmail.it)

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

**PARERE DEL COMITATO PARTI CORRELATE E INVESTIMENTI  
DI NEXT RE SIIQ S.P.A.**

*4 luglio 2022*

*(redatto ai sensi dell'art. 5.2 della Procedura sulle operazioni con parti correlate, come da ultimo modificata dal Consiglio di Amministrazione di Next RE SIIQ S.p.A. in data 15 giugno 2021)*

## 1. Premessa

Il Comitato Parti Correlate e Investimenti (il "Comitato") di Next RE SIIQ S.p.A. ("Next RE" o la "Società") è stato chiamato ad esprimere il presente parere (il "Parere") in relazione all'approvazione di un accordo (il "Deed of Reinstatement") tra Next RE, DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. ("DeA Capital RE"), DeA Capital S.p.A. ("DeA Capital"), De Agostini S.p.A. ("DeA"), e CPI Property Group S.A. ("CPI") e, unitamente a Next RE, DeA Capital RE, DeA Capital e DeA, le "Parti") che conferma gli impegni di cui al *framework agreement* stipulato, tra le medesime parti, in data 5 agosto 2021 e successivamente modificato in data 23 settembre 2021 (il "Framework Agreement") e ne estende la durata.

Si ricorda che la sottoscrizione del Framework Agreement è funzionale alla realizzazione del progetto finalizzato a trasformare Next RE nella prima grande società di investimento immobiliare quotata del mercato italiano.

Pertanto, alla luce della circostanza che la sottoscrizione del Framework Agreement si configura quale operazione con parte correlata di maggiore rilevanza e che il Deed of Reinstatement conferma gli impegni ivi assunti dalle parti e ne estende la durata, ai fini della sottoscrizione del Deed of Reinstatement da parte del Consiglio di Amministrazione di Next RE è richiesta la previa emissione di un parere favorevole da parte del Comitato.

Il Parere è reso dal Comitato ai sensi dell'art. 5.2 della "*Procedura sulle operazioni con parti correlate*", come da ultimo modificata dal Consiglio di Amministrazione di Next RE in data 15 giugno 2021 (la "Procedura OPC") nonché ai sensi dell'art. 8 del Regolamento approvato con delibera Consob n. 17221/2010, come successivamente modificato e integrato (il "Regolamento Parti Correlate").

## 2. Il Deed of Reinstatement

Con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement le Parti intendono ripristinare le disposizioni previste ai sensi del Framework Agreement senza soluzione di continuità con il Framework Agreement medesimo, fatto salvo quanto di seguito indicato.

In particolare, le Parti intendono modificare al 31 dicembre 2022 il termine previsto per il verificarsi delle condizioni sospensive in merito agli impegni in relazione all'esecuzione parziale, fino ad un importo di Euro 1 miliardo, dell'aumento di capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea straordinaria di Next RE al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile assunti dalla Società (l'"Aumento di Capitale").

Inoltre, ai sensi del Deed of Reinstatement, il termine concernente l'obbligo per CPI di non procedere, proporre o avviare discussioni aventi ad oggetto il proprio coinvolgimento in *joint venture, partnership*, accordi relativi a *real estate assets*

sul territorio italiano con terze parti che siano concorrenti diretti o che possano ritardare o avere un impatto negativo sul progetto delineato dal Framework Agreement, è modificato al 31 dicembre 2022.

Da ultimo, ai sensi del Deed of Reinstatement è previsto che Next RE, con il supporto di DeA Capital in qualità di *asset advisor* ai sensi dell'*asset advisory agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021, prepari e finalizzi il proprio piano strategico secondo una tempistica coerente con il termine previsto per il verificarsi delle condizioni sospensive.

### **3. Natura della correlazione e soglie di rilevanza**

Alla data del Parere CPI detiene una partecipazione nella Società pari al 77,1% del capitale sociale di Next RE rappresentato da (i) n. 5.971.020 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato Euronext Milan, pari al 54,22% del capitale sociale di Next RE con diritto di voto nell'assemblea ordinaria e (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B non quotate senza diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società, né quello di richiederne la convocazione, pari al 49,99% del capitale sociale sottoscritto e versato di Next RE.

CPI controlla pertanto la Società ai sensi dell'art. 93 del TUF ed esercita attività di direzione e coordinamento della stessa ai sensi degli artt. 2497 e seguenti del codice civile.

CPI è, dunque, parte correlata della Società ai sensi del par. 1, lett. (a)(i) dell'appendice al Regolamento OPC.

Inoltre, alla data del presente Parere, DeA Capital RE è parte dell'*asset advisory agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021 con la Società, ai sensi del quale DeA Capital RE svolge il ruolo di advisor di Next RE per la prestazione di alcuni servizi per lo svolgimento dell'attività di quest'ultima.

Alla luce della rilevanza strategica dell'*asset advisory agreement*, la Società ha ritenuto opportuno includere tra le proprie parti correlate DeA Capital RE e DeA Capital S.p.A. in quanto controllante indiretta di DeA Capital RE.

### **4. Attività condotte dal Comitato**

Ai fini del rilascio del 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 - *i.e.* l'avv. Daniela Becchini, in qualità di



Presidente, la dott.ssa Eleonora Linda Lecchi e la dott.ssa Maria Spilabotte - nonché l'Amministratore Delegato, dott. Stefano Cervone, 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) ha 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 DeA Capital.

Da ultimo, 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, dott. Stefano Cervone, e tutti i membri del Collegio Sindacale.

Nel corso della predetta riunione, il Comitato ha avuto la possibilità di richiedere all'Amministratore Delegato talune delucidazioni di dettaglio in merito ai contenuti del Deed of Reinstatement, con particolare riferimento alla tempistica di sottoscrizione dello stesso, prevista per scambio di corrispondenza da perfezionarsi in data 5 luglio 2022 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.

## **5. Considerazioni del Comitato**

### **5.1 Interesse della Società e dei suoi azionisti alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement**

La sottoscrizione del Deed of Reinstatement è funzionale alla realizzazione del progetto finalizzato a trasformare Next RE nella prima grande società di investimento immobiliare quotata del mercato italiano. In particolare, le previsioni del Deed of Reinstatement confermano gli impegni assunti dalle Parti con la sottoscrizione del Framework Agreement estendendone la durata.

Lo scenario macroeconomico e il contesto geopolitico che hanno caratterizzato il primo semestre del 2022 hanno inciso profondamente sul progetto industriale sotteso alla sottoscrizione del Framework Agreement. Le incertezze dovute al conflitto in Ucraina, unite all'incremento dei costi delle materie prime e del debito e alla ridotta propensione all'investimento da parte di investitori istituzionali e altri soggetti che normalmente operano sul mercato finanziario hanno determinato un inevitabile rallentamento di tale progetto industriale che, anche per le rilevanti dimensioni, necessita di un ampio coinvolgimento di investitori internazionali.

Pertanto, la sottoscrizione del Deed of Reinstatement consente alla Società di proseguire il proprio percorso di rafforzamento patrimoniale e,

conseguentemente, di crescita all'interno del mercato di riferimento, con l'obiettivo ultimo di posizionarsi tra i principali *player* nel settore del *real estate* in Italia e in Europa.

Stante quanto precede, il Comitato ritiene che la sottoscrizione del Deed of Reinstatement sia nell'interesse di Next RE e dei suoi azionisti.

#### **5.2 Convenienza delle previsioni del Deed of Reinstatement e correttezza formale e sostanziale con riferimento al rispetto della Procedura OPC**

In considerazione del contesto delineato al precedente Paragrafo 5.1, il Comitato ha effettuato le proprie valutazioni in relazione alle previsioni del Deed of Reinstatement.

Al riguardo, il Comitato ha tenuto in considerazione i seguenti profili:

- I. le previsioni del Deed of Reinstatement risultano vantaggiose in un'ottica di crescita della Società sul lungo periodo;
- II. le previsioni del Deed of Reinstatement consentono alle parti di disporre di un periodo temporale più ampio per portare a compimento gli impegni di investimento declinati nel Framework Agreement;
- III. l'attività del Comitato si è svolta nei termini previsti dalla Procedura OPC e, in particolare, per tutti i componenti del Comitato è stata prevista la possibilità di partecipare attivamente alle riunioni, ponendo quesiti e interloquendo direttamente con il *management* della Società e ricevendo tempestivamente la documentazione rilevante ai fini dell'analisi in oggetto,

Alla luce di quanto precede, il Comitato ritiene che le previsioni di cui al Deed of Reinstatement siano convenienti per la Società e che, in relazione al Deed of Reinstatement, siano state adottate dalla Società misure e iniziative corrette, sul piano procedimentale e sostanziale.

#### **6. Conclusioni**

In considerazione di tutto quanto precede, il Comitato ritiene che la sottoscrizione del Deed of Reinstatement sia nell'interesse di Next RE e di tutti i suoi azionisti, e che le previsioni di cui al Deed of Reinstatement risultino convenienti per la Società.

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 5.2 della Procedura OPC, il Comitato esprime all'unanimità dei suoi componenti parere favorevole sull'interesse di Next RE e dei suoi azionisti alla sottoscrizione del Deed of Reinstatement nonché sulla convenienza e correttezza sostanziale delle previsioni ivi contenute.

Il Parere assume e presuppone che le informazioni e i documenti esaminati ai fini del suo rilascio non subiscano modificazioni sostanziali e che non emergano

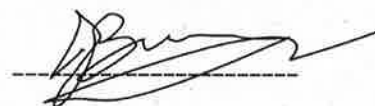
elementi nuovi o ulteriori che, se noti alla data odierna, sarebbero idonei a incidere sulle valutazioni cui è stato chiamato il Comitato.

\*\*\*\*\*

Roma, 4 luglio 2022

**Il Presidente del Comitato Parti Correlate e Investimenti  
di Next RE SIIQ S.p.A.**

avv. Daniela Becchini

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Daniela Becchini', is written over a horizontal dashed line.