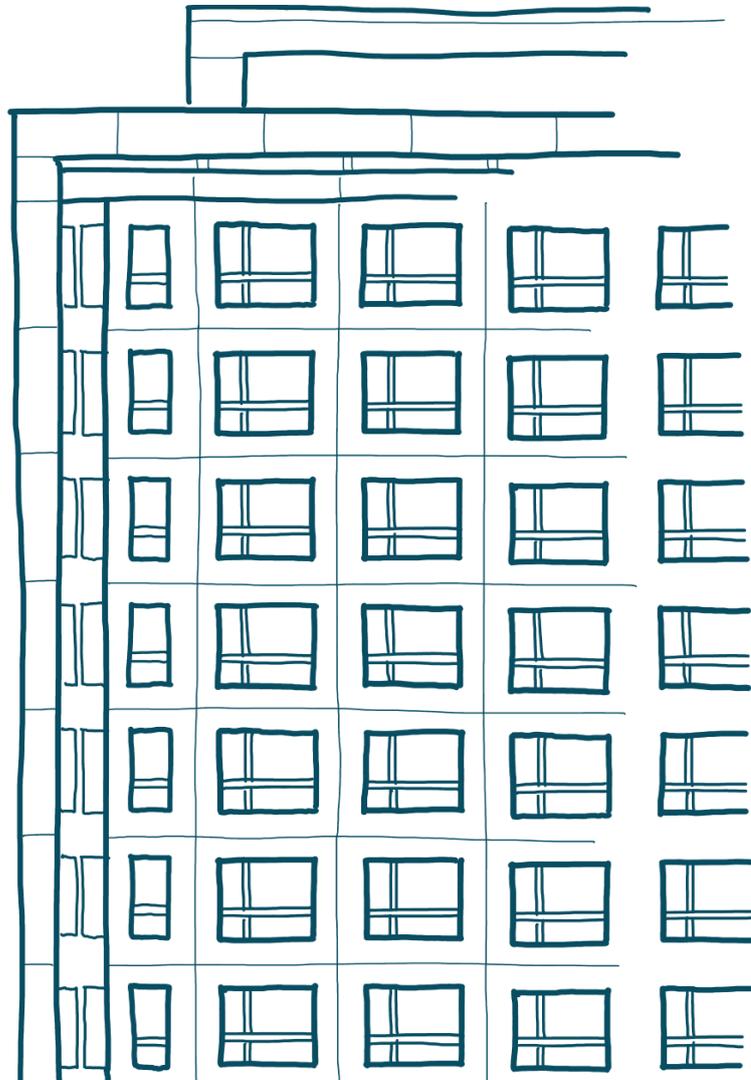




**NEXT** Re



Relazione  
Finanziaria  
Semestrale  
Abbreviata

2025

## Sommario

<b>1. PROFILO SOCIETARIO</b> .....	<b>3</b>
<i>Informazioni e struttura societaria</i> .....	3
<i>Cariche sociali</i> .....	4
<i>Assetto Azionario al 30 giugno 2025</i> .....	5
<b>2. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE</b> .....	<b>6</b>
<i>Principali dati economici e patrimoniali</i> .....	6
<i>Eventi di Rilievo del semestre</i> .....	8
<i>Eventi successivi alla chiusura del semestre</i> .....	10
<i>Andamento del titolo</i> .....	11
<i>Il contesto economico e il mercato immobiliare</i> .....	13
<i>Il portafoglio immobiliare</i> .....	16
<i>Analisi andamento economico</i> .....	23
<i>Analisi andamento patrimoniale</i> .....	25
<i>Operazioni con parti correlate</i> .....	27
<i>Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ</i> .....	28
<i>La gestione dei rischi</i> .....	31
<i>Modello organizzativo &amp; Codice Etico</i> .....	38
<i>Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale</i> .....	38
<i>Altre informazioni sulla gestione</i> .....	38
<i>Evoluzione prevedibile della gestione</i> .....	40
<i>Indicatori di Performance EPRA</i> .....	41
<b>3. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.</b> .....	<b>44</b>
<i>Prospetti contabili di NEXT RE</i> .....	44
<i>Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria</i> .....	45
<i>Prospetto Utile/Perdita del periodo</i> .....	46
<i>Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo</i> .....	47
<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto</i> .....	48
<i>Rendiconto finanziario</i> .....	49
<i>Note esplicative</i> .....	50



<i>Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato</i> .....	83
<i>Relazione della società di revisione</i> .....	85
<i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i> .....	87

# 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.

## **Cariche sociali**

### *Consiglio di Amministrazione*

La composizione del Consiglio di Amministrazione - nominato dall'Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023 - risulta la seguente:

<b>Mirko Bertaccini</b>	Presidente
<b>Giovanni Naccarato</b>	Amministratore Delegato
<b>Giuseppe Colombo</b>	Vicepresidente
<b>Luca Matrigiani</b>	Consigliere Indipendente
<b>Camilla Giugni</b>	Consigliere Indipendente
<b>Eleonora Linda Lecchi</b>	Consigliere Indipendente
<b>Maria Spilabotte</b>	Consigliere Indipendente

### *Collegio Sindacale*

Il Collegio Sindacale, nominato dall'Assemblea dei Soci del 23 aprile 2024, risulta composto come segue:

<b>Luigi Mandolesi</b>	Presidente
<b>Sara Mattiussi</b>	Sindaco effettivo
<b>Roberto Mazzei</b>	Sindaco effettivo
<b>Sergio Mariotti</b>	Sindaco supplente
<b>Roberta Di Giovanni</b>	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 30 giugno 2025

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

Secondo le informazioni a disposizione della Società, l'unico Azionista che risulta partecipare in misura superiore al 5% del capitale sociale (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." (di seguito anche "CPI PG") per complessive n.17.573.318 azioni pari al 79,79% del capitale sociale, di cui n.6.561.263 azioni ordinarie quotate e n.11.012.055 di categoria B tutte non quotate.

Con riferimento alle Azioni di Categoria B, queste attribuiscono gli stessi diritti delle azioni ordinarie fatta eccezione per quanto segue:

- non attribuiscono il diritto di intervento né di voto nell'assemblea ordinaria della Società né quello di richiederne la convocazione;
- 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.

## 2. RELAZIONE INTERMEDIA SULLA GESTIONE

### Principali dati economici e patrimoniali

Di seguito si riportano i principali indicatori di NEXT RE al 30 giugno 2025 confrontati con il 31 dicembre 2024 e con il 30 giugno 2024.

PERFORMANCE		30/06/2025	30/06/2024
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	2,2	3,3
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	1,78	2,6
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	0,3	0,6
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	0,35	1,1
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	0,05	0,99
Utile/(Perdita) del periodo	<i>Euro/milioni</i>	0,55	0,36

ASSET		30/06/2025	31/12/2024
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	85,01	132,5
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	74,82	120,6
Superficie lorda	<i>m<sup>2</sup></i>	40.079	43.879
Occupancy	<i>%</i>	100%	100%
WALT	<i>anni</i>	2,2	3,6
Asset in portafoglio	<i>No.</i>	5	6

INDEBITAMENTO		30/06/2025	31/12/2024
Patrimonio netto	<i>Euro/milioni</i>	77,59	78,09
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	76,6	78,01
Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	-0,33	1,35
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	0,4%	(1,17%)
EPRA LTV	<i>%</i>	0,6%	(0,4%)
Loan to value (LTV) del portafoglio	<i>%</i>	0,3%	0,4%

- il **Risultato netto** al 30 giugno 2025 evidenzia un utile pari a 0,55 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,36 milioni di Euro al 30 giugno 2024;
- l'**EBITDA** è positivo e pari a 0,35 milioni di Euro rispetto a 1,1 milioni di Euro del primo semestre 2024;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 77,59 milioni di Euro al 30 giugno 2025 rispetto a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a -0,33 milioni di Euro al 30 giugno 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2024;
- il **Net Loan to Value** è pari allo 0,4% al 30 giugno 2025 rispetto al -1,17% al 31 dicembre 2024.

L'**EBITDA** che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è pari a circa 0,35 milioni di Euro e recepisce, oltre al margine dei Ricavi netti da locazione (*Net Operating Income*) pari a 1,78 milioni (Euro 2,60 milioni di Euro al 30 giugno 2024), anche Costi del personale pari a 0,33 milioni di Euro (0,34 milioni di Euro al 30 giugno 2024) e Costi generali pari a 1 milione di Euro (1,01 milioni di Euro al 30 giugno 2024). La variazione del *Net Operating income* è ascrivibile all'uscita dal portafoglio immobiliare gestito dalla Società dell'asset di Milano, via Spadari come di seguito meglio precisato.

Al 30 giugno 2025 è stato rilevato l'adeguamento di *fair value* degli investimenti immobiliari pari a -0,24 milioni di Euro al fine di allineare i valori degli *asset* in portafoglio ai valori risultanti dalle valutazioni dell'esperto indipendente.

Il **risultato del periodo**, pari a 0,55 milioni di Euro al 30 giugno 2025, recepisce anche il risultato della gestione finanziaria, pari a 0,5 milioni di Euro. La Società ha provveduto a rilasciare il debito per ritenute su interessi per 0,5 milioni di Euro a seguito della risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE (c.d. Direttiva Interessi e Canoni) sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI Property Group S.A. (di seguito anche "CPI PG"). Tale accantonamento era stato stanziato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Rispetto al primo semestre 2024 si evidenzia il significativo risparmio in termini di oneri finanziari a seguito del rimborso parziale anticipato del finanziamento in essere con CPI PG, avvenuto nel mese di dicembre 2024, come comunicato al mercato in data 19 e 20 dicembre 2024.

Il valore degli **Investimenti immobiliari** è pari a 74,82 milioni di Euro rispetto a 75,06 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 e recepisce il sopra menzionato adeguamento negativo al *fair value* pari a 0,24 milioni di Euro. Si rammenta che, al 31 dicembre 2024 l'attivo patrimoniale includeva anche la voce Attività in dismissione pari a 45,5 milioni di Euro relativa al valore delle attività riferite all'immobile di Milano, via Spadari. In data 5 marzo 2025 si è perfezionata l'operazione di cessione del suddetto immobile, mediante stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva – relativa al mancato esercizio della prelazione, nel termine di legge dalla ricezione della relativa denuncia, eventualmente spettante secondo la valutazione degli organi competenti, ai sensi dell'articolo 60 del D. Lgs. n. 42/2004, al Ministero per i beni e le attività culturali e, ai sensi dell'articolo 63, terzo comma del medesimo decreto, alla Regione o ad altro Ente Pubblico Territoriale interessato – a cui erano subordinati gli effetti della cessione.

Il **Totale Indebitamento finanziario** passa da 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 a -0,33 milioni di Euro al 30 giugno 2025; la variazione, oltre a quanto sopra rappresentato in relazione al rilascio del debito per ritenute su interessi sui finanziamenti contratti con CPI PG, è principalmente imputabile alla variazione delle disponibilità liquide in relazione al pagamento, in data 7 maggio 2025, del dividendo deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2025 per 1,06 milioni di Euro e al ripagamento dei debiti finanziari nel semestre pari a 0,24 milioni di Euro.

Il **Net Loan to Value**, a fronte della variazione dell'indebitamento finanziario e del valore degli investimenti immobiliari, passa dal -1,17% al 31 dicembre 2024 allo 0,4% al 30 giugno 2025.

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.

**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 inclusi quelli iscritti nella voce Attività in dismissione. L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

**EPRA LTV:** l'indicatore è dato dal rapporto tra l'indebitamento netto, calcolato sulla base delle EPRA *guidelines*, 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 e asset eventualmente iscritti nella voce Attività in dismissione). 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:** indica la scadenza media ponderata complessiva dei contratti di locazione annui in essere relativi al portafoglio immobiliare di NEXT RE al 30 giugno 2025. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

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

## Eventi di Rilievo del semestre

Si riportano di seguito gli eventi di rilievo del primo semestre 2025.

In data **6 febbraio 2025**, la Società ha reso noto di aver approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2024, i cui principali risultati consolidati preliminari sono di seguito riportati:

- il **Risultato netto preliminare** per l'esercizio 2024 ha evidenziato un utile pari a 1,61 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,44 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- l'**EBITDA preliminare** per l'esercizio 2024 è risultato positivo e stimato pari a 2,06 milioni di Euro rispetto a -0,64 milioni di Euro dell'esercizio 2023;
- il **Patrimonio Netto preliminare** è stato stimato pari a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 76,49 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Totale indebitamento finanziario preliminare** è stato stimato pari a 1,35 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2024 rispetto a 57,08 milioni di Euro negativi al 31 dicembre 2023;
- il **Net Loan to Value preliminare** è stato stimato pari al -1,88% al 31 dicembre 2024 rispetto al 44% al 31 dicembre 2023.

In data **5 marzo 2025** la Società, facendo seguito a quanto già comunicato in data 20 dicembre 2024, ha reso noto di aver perfezionato l'operazione di cessione (la "**Cessione**") dell'immobile ubicato in Milano, via Spadari 2/A, mediante stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva – relativa al mancato esercizio della prelazione, nel termine di legge dalla ricezione della relativa denuncia, eventualmente spettante secondo la valutazione degli organi competenti, ai sensi dell'articolo 60 del D. Lgs. n. 42/2004, al Ministero

per i beni e le attività culturali e, ai sensi dell'articolo 63, terzo comma del medesimo decreto, alla Regione o ad altro Ente Pubblico Territoriale interessato – a cui erano subordinati gli effetti della Cessione.

La Cessione ha consentito a Next Re di avviare il processo di rotazione del portafoglio immobiliare esistente e di ridurre la propria esposizione debitoria, anticipando la realizzazione di taluni obiettivi del Piano Industriale 2024-2028.

In data **12 marzo 2025** la Società ha reso noto di aver approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS), i cui principali risultati non si sono discostati significativamente dai dati preliminari comunicati al mercato in data 6 febbraio 2025 – sopra riportati - come di seguito indicato:

- **l'Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio evidenzia un utile pari a 1,61 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,44 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **l'EBITDA consolidato** per l'esercizio 2024 è pari a 2,06 milioni di Euro rispetto a quello negativo e pari a -0,64 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Totale indebitamento finanziario consolidato** è pari a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 57,08 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **l'Utile/(Perdita) dell'esercizio** evidenzia un utile pari a 1,6 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,44 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 76,49 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Net Loan to Value consolidato** è pari al -1,88% al 31 dicembre 2024 rispetto al 44% al 31 dicembre 2023.

Sempre in data **12 marzo 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha:

(i) deliberato, sentito il parere del Collegio Sindacale, di proporre la distribuzione di un dividendo ordinario di Euro 0,06 (al lordo delle eventuali ritenute di legge) per ciascuna azione ordinaria in circolazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio alla data della *record date* di cui all'art. 83-terdecies del TUF, calcolato sulla base dei risultati di NEXT RE e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate (SIIQ);

(ii) approvato il **Piano Industriale 2025-2029**, che prevede una significativa crescita dimensionale del portafoglio immobiliare della Società – valutata maggiormente sostenibile rispetto a quanto previsto dal precedente Piano Industriale 2024-2028 – da realizzarsi mediante aumenti di capitale in natura che, unitamente al significativo taglio dell'indebitamento finanziario realizzato a fine 2024, consentirà ragionevolmente a NEXT RE di presentarsi al termine del periodo di Piano con *economics*, condizioni dimensionali e di profittabilità tali da renderla uno strumento in grado di generare valore per gli azionisti e per tutti gli stakeholders;

(iii) convocato l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in prima convocazione per il giorno 18 aprile 2025 per deliberare in merito: (1) all'approvazione del bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2024; (2) al voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti (ciò in ragione dell'approvazione, da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2024, della Politica di Remunerazione della Società con riferimento agli esercizi 2024-2026); (3) al rinnovo dell'autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e seguenti del codice civile nonché dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 23 aprile 2024 per quanto non utilizzato;

(iv) approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2024 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF e la Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

In data **18 marzo 2025** la Società ha ricevuto risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE (c.d. Direttiva Interessi e Canoni) sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG.

In data **18 aprile 2025**, l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti ha approvato, all'unanimità, le proposte formulate dal Consiglio di Amministrazione all'ordine del giorno della riunione assembleare, e segnatamente:

- ha approvato il Bilancio di esercizio 2024 nella versione predisposta dal Consiglio di Amministrazione e pubblicata in data 27 marzo 2025 sul sito *internet* della Società nonché sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info;
- ha approvato la proposta di distribuzione del dividendo con data di stacco cedola il giorno 5 maggio 2025, con *record date* il 6 maggio 2025 e data di pagamento il 7 maggio 2025 deliberando in tale contesto di:
  - o di accantonare a riserva legale Euro 80.723,94;
  - o di distribuire, sulla base dei risultati di Next Re e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate, un dividendo ordinario (al lordo delle eventuali ritenute di legge) di Euro 0,06 per ciascuna azione ordinaria in circolazione alla data della *record date* di cui all'art. 83-terdecies del TUF (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio a quella data);
  - o di accantonare a riserva statutaria Euro 267.171,81;
  - o di portare a nuovo Euro 192.954,62;
- ha espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter TUF;
- ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi dell'art. 2357 ss. del codice civile e dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del TUF, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99, previa revoca della delibera assembleare del 23 aprile 2024, per quanto non utilizzato.

In data **24 aprile 2025**, la Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2025, i cui principali risultati sono di seguito riportati:

- l'**Utile/(Perdita) del periodo** evidenzia un utile pari a 0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2025 (0,3 milioni di Euro al 31 marzo 2024);
- l'**EBITDA** è positivo per 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2025 (0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2024);
- il **Patrimonio Netto** risulta pari a 78,7 milioni di Euro al 31 marzo 2025 rispetto a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Totale Indebitamento finanziario** ammonta a 0,9 milioni di Euro al 31 marzo 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Net Loan to Value** al 31 marzo 2025 è pari al -1,2% (-1,88% al 31 dicembre 2024).
- il **Net Operating Income** è pari a 0,9 milioni di Euro ed include Ricavi da locazione pari a 1,1 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a -0,2 milioni di Euro.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo nel periodo.

### **Eventi successivi alla chiusura del semestre**

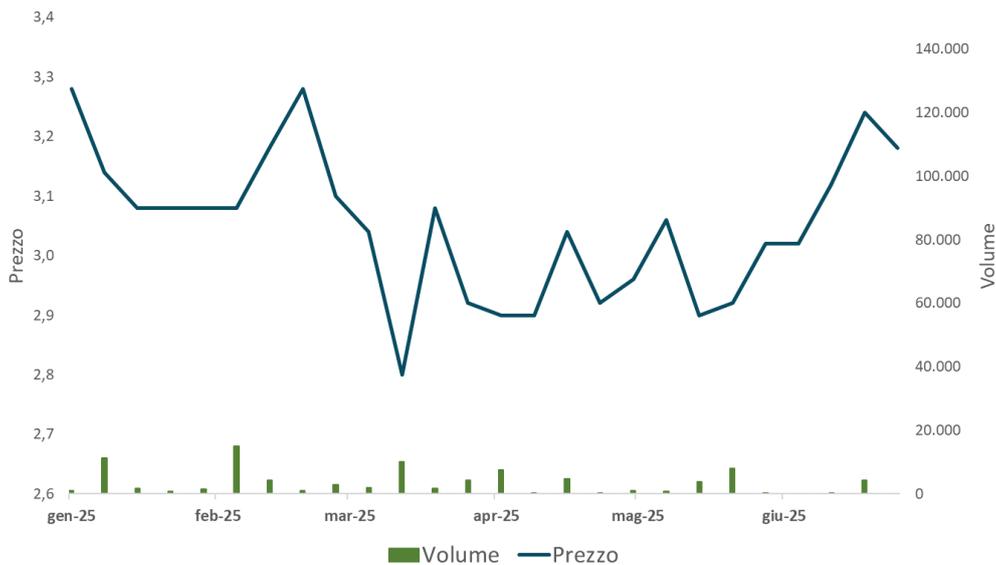
Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura del semestre.

## Andamento del titolo

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

Si riporta nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2025 – 30 giugno 2025 e i volumi settimanali negoziati su Euronext Milan nel corso del primo semestre 2025.

Grafico 1



Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso del primo semestre 2025 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti elementi: (i) la pubblicazione, in data 6 febbraio 2025, dei risultati preliminari consolidati per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2024; (ii) il perfezionamento dell'operazione di Cessione dell'immobile ubicato in Milano, via Spadari 2/A, mediante stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva a cui erano subordinati gli effetti della Cessione; (iii) l'approvazione da parte del Consiglio d'amministrazione, in data 12 marzo 2025, del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024; (iii) l'approvazione, in pari data, del piano industriale per il periodo 2025 – 2029; (iv) sempre nella stessa data, ha deliberato, sentito il parere del Collegio Sindacale, di proporre la distribuzione di un dividendo ordinario di Euro 0,06 (al lordo delle eventuali ritenute di legge) per ciascuna azione ordinaria in circolazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio); (v) la pubblicazione, in data 27 marzo 2025, della Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024; (v) l'approvazione da parte dell'assemblea degli azionisti, in data 18 aprile 2025, della relazione finanziaria annuale, della distribuzione del dividendo e della politica di remunerazione; (vi) l'approvazione, in data 24 aprile 2025, delle informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2025.

Nel corso del primo semestre 2025 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 88,2 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di 266,7 migliaia di Euro, corrispondente a un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,02 per azione. I volumi medi

<sup>1</sup>Il capitale sociale della Società, come da relativo avviso di variazione del 30 dicembre 2021, è costituito da n. 22.025.109 azioni di cui: (i) n. 11.013.054 azioni ordinarie quotate (codice ISIN IT0005330516); (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B (codice ISIN ISIN IT0005474603) 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.

settimanali sono stati pari a circa n. 3,5 mila azioni, con un massimo di n. 15,1 mila azioni scambiate nella settimana tra il 31 gennaio 2025 e il 7 febbraio 2025.

Si riporta nel grafico sottostante l'andamento del titolo NEXT RE e dell'indice FTSE Italia All-Share (base 100), nel periodo 2 gennaio 2025 – 30 giugno 2025.

**Grafico 2**



Fonte: Bloomberg

Nel corso del primo semestre 2025 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-3,05%) rispetto all'andamento positivo dell'indice FTSE Italia All-Share (16,13%).

Riportiamo di seguito i dati registrati dal titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2025 – 30 giugno 2025 (estremi inclusi).

**Tabella 1**

		<b>Data</b>
Prezzo ufficiale massimo (Euro)	3,28	18/02/2025
Prezzo ufficiale minimo (Euro)	2,80	14/03/2025
Ultimo prezzo ufficiale (Euro)	3,18	30/06/2025
N. azioni ordinarie quotate <sup>1</sup>	10.974.849	30/06/2025
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate <sup>1</sup> (Eu)	34.900.020	30/06/2025
Percentuale flottante relativa alle azioni ordinarie quotate <sup>2,3</sup> (%)	35,56%	18/04/2025

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

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

## ***Il contesto economico e il mercato immobiliare***

### **Quadro macroeconomico**

L'economia mondiale si trova ad affrontare un periodo di crescita moderata e sfide significative; secondo il Fondo Monetario Internazionale (FMI), la crescita globale è prevista al 3,3% sia per il 2025 che per il 2026, leggermente al di sotto della media storica del 3,7% registrata tra il 2000 e il 2019. Questo rallentamento è attribuibile a diversi fattori, tra cui tensioni commerciali, politiche protezionistiche e incertezze geopolitiche.

Nel primo trimestre del 2025, l'economia mondiale ha mostrato segnali di resilienza nonostante le sfide persistenti. Secondo l'Organizzazione per la Cooperazione e lo Sviluppo Economico (OCSE), il Prodotto Interno Lordo (PIL) globale è cresciuto del 3,2% nella seconda metà del 2024, con una previsione di crescita del 3,3% sia per il 2025 che per il 2026. Tuttavia, recenti indicatori suggeriscono un possibile rallentamento, con un indebolimento della fiducia tra imprese e consumatori in alcune economie chiave. L'inflazione rimane una preoccupazione centrale per molte economie sebbene si siano osservati segnali di moderazione, le pressioni inflazionistiche persistono, influenzate da fattori come le tensioni geopolitiche e le interruzioni nelle catene di approvvigionamento.

Nell'Eurozona, la crescita economica ha subito una lieve decelerazione; secondo le proiezioni di marzo 2025 della Banca Centrale Europea (BCE), il PIL reale dovrebbe aumentare dello 0,9% nel 2025, con un rafforzamento all'1,2% nel 2026 e all'1,3% nel 2027. Queste stime rappresentano una revisione al ribasso rispetto alle previsioni precedenti, riflettendo le incertezze economiche attuali. Per quanto riguarda l'inflazione, la BCE prevede una moderazione nel 2025, con un ritorno verso l'obiettivo del 2% entro il 2026-2027, grazie all'attenuazione delle pressioni sui costi e all'effetto delle precedenti decisioni di politica monetaria. In uno scenario macroeconomico così complesso, il mercato del lavoro nell'Eurozona ha mostrato una certa stabilità con un tasso di disoccupazione medio previsto pari al 6,3% nel 2025, con una leggera diminuzione entro il 2027.

Nel 2025, la Banca Centrale Europea (BCE) ha proseguito nel suo ciclo di riduzione dei tassi di interesse, attuando sei tagli consecutivi da 25 punti base ciascuno. L'ultimo intervento, avvenuto il 6 marzo, ha portato il tasso sui depositi al 2,50%, il tasso sulle operazioni di rifinanziamento principali al 2,65% e quello sui prestiti marginali al 2,90%. Questa politica monetaria meno restrittiva mira a stimolare la crescita economica in un contesto di persistente debolezza dell'attività economica nell'Eurozona.

L'inflazione nell'area euro ha mostrato segnali di stabilizzazione, attestandosi al 2,4% a dicembre 2024. Tuttavia, l'inflazione core, influenzata principalmente dai servizi, rimane elevata al 2,7%. Le proiezioni della BCE indicano un'inflazione media del 2,3% nel 2025, con un ulteriore calo previsto all'1,9% nel 2026, avvicinandosi così all'obiettivo del 2%.

L'economia italiana ha registrato una crescita modesta nel 2024, con un aumento del PIL dello 0,5%, inferiore all'obiettivo governativo dell'1%. Le previsioni per il 2025 indicano una crescita dello 0,9%, secondo l'OCSE, mentre il governo italiano punta all'1,2%. Queste discrepanze evidenziano le incertezze legate alle prospettive economiche del paese. Un segnale positivo proviene dal mercato del lavoro: a febbraio 2025, il tasso di disoccupazione è sceso al 5,9%, il livello più basso dal 2007, con la creazione di 47.000 nuovi posti di lavoro. Tuttavia, la fiducia di imprese e consumatori ha subito un calo a marzo, riflettendo preoccupazioni riguardo alle prospettive economiche future.

L'Italia ha incontrato difficoltà nell'accelerare la spesa dei fondi di recupero dell'Unione Europea; a dicembre 2024 erano stati utilizzati circa 63,9 miliardi di euro dei 122 miliardi ricevuti dal 2021, rappresentando solo il 45% dei fondi disponibili. Questo ritardo potrebbe ostacolare progetti chiave e influenzare negativamente la crescita economica nel prossimo biennio.

Le recenti tariffe imposte dagli Stati Uniti potrebbero avere un impatto significativo sulle aziende italiane, soprattutto nei settori farmaceutico, della moda e nel settore alimentare. A tal proposito Confindustria ha espresso preoccupazione, sottolineando la necessità di negoziati europei per prevenire ulteriori escalation che possano ulteriormente frenare e portare flessioni nei mercati.

Guardando al futuro, l'economia italiana affronta diverse sfide, tra cui la necessità di accelerare la spesa dei fondi di recupero dell'UE, affrontare le tensioni commerciali internazionali e migliorare la fiducia di imprese e consumatori. La realizzazione efficace dei progetti finanziati dall'UE e l'implementazione di riforme strutturali saranno cruciali per stimolare la crescita economica e garantire la sostenibilità fiscale.

Il panorama economico globale per il 2025 presenta una crescita moderata, con differenze significative tra le varie regioni. Mentre gli Stati Uniti mostrano una crescita solida, l'Eurozona e l'Italia affrontano sfide più complesse. Le tensioni commerciali, le politiche protezionistiche e le incertezze geopolitiche continuano a rappresentare rischi per l'economia mondiale. Per sostenere una crescita sostenibile e inclusiva nel lungo termine sarà fondamentale per i governi l'adozione di politiche economiche flessibili e l'implementazione di riforme strutturali.

Dall'analisi dei tassi emerge che per la maggior parte delle economie avanzate i tassi d'inflazione seguono un trend in flessione dal 2022. Nello specifico per l'Italia l'inflazione media registrata risulta passata dall'1,9% del 2021 all'8,2% del 2022, al 5,7% del 2023 fino all'1% registrata nel 2024. Nei primi tre mesi del 2025, i tassi di inflazione in Italia sono tornati a salire, registrando una media pari all'1,7% pur attestandosi al di sotto del tasso di inflazione medio registrato nei Paesi dell'Area Euro (2,2%).

### Il mercato Direzionale a Roma

Il mercato immobiliare degli uffici in Italia ha continuato a evolversi nei primi mesi del 2025, mostrando segnali positivi, ma anche sfide legate all'offerta limitata di spazi di alta qualità e alle trasformazioni strutturali in atto nel mondo del lavoro. Sebbene i volumi complessivi di investimento siano rimasti sotto le medie pre-pandemia, l'interesse per gli immobili di alta qualità è stato sempre più evidente, con una crescente preferenza per spazi certificati e sostenibili. Nel corso del 2024, il settore aveva già mostrato segnali di recupero, ma l'inizio del 2025 ha consolidato questa tendenza, nonostante la complessità del contesto economico e i tassi d'interesse in aumento.

Nel segmento degli uffici, la domanda si è concentrata principalmente su immobili di grado A e A+, che hanno rappresentato una parte significativa delle transazioni, confermando la preferenza delle aziende per spazi moderni e ben posizionati. La qualità degli immobili rimane un fattore determinante, e le location centrali delle principali città italiane, come Milano, Roma e Torino, continuano a dominare le preferenze.

A Roma, il mercato ha registrato una ripresa moderata, con un assorbimento di circa 30.000 mq nel primo trimestre del 2025. Sebbene questo dato rappresenti un incremento rispetto al calo registrato nel 2024, la carenza di immobili di alta qualità, soprattutto nel CBD, continua a limitare la crescita del mercato. In questo contesto, i canoni di locazione nelle zone più richieste, come l'EUR e la zona tra il Colosseo e Termini, hanno visto una stabilizzazione, con un valore medio di 650 €/mq/anno, mentre i contratti più vantaggiosi continuano a concentrarsi su immobili dotati di certificazioni ESG, un trend che sta diventando sempre più rilevante per gli investitori e le aziende.

Dal punto di vista degli investimenti, il settore degli uffici ha continuato a guadagnare attenzione da parte degli investitori istituzionali, nonostante un contesto economico ancora incerto. Nei primi tre mesi del 2025, gli investimenti immobiliari in uffici hanno superato i 1,5 miliardi di euro, con un incremento del 10% rispetto allo stesso periodo del 2024. Milano ha attratto la maggior parte degli investimenti, con particolare interesse per gli immobili in prossimità delle fermate della metropolitana e nelle aree a più alta densità di servizi. Tuttavia, la scarsità di nuove costruzioni e il rallentamento nelle operazioni di dismissione hanno limitato il numero di transazioni rispetto agli anni precedenti.

L'attenzione crescente verso la sostenibilità continua a influenzare la domanda. Nel 2025, si stima che oltre il 40% delle nuove locazioni in Italia abbia riguardato edifici certificati LEED, BREEAM o equivalenti. Per il resto del 2025, le prospettive sono generalmente positive, con una domanda che rimarrà focalizzata su immobili moderni, sostenibili e ben posizionati, ma la crescita potrebbe rallentare se la scarsità di offerta continua a farsi sentire, soprattutto nelle città più dinamiche come Milano e Roma. Gli operatori dovranno continuare a rispondere a un mercato che richiede sempre più spazi adattabili e attenti ai temi della sostenibilità e dell'efficienza energetica. Le politiche di *workplace* management flessibile continueranno a influenzare le strategie aziendali, con le aziende che si concentreranno su soluzioni in grado di coniugare efficienza, sostenibilità e benessere dei lavoratori.

Il mercato degli uffici in Italia nel 2025 si caratterizzerà per una continua evoluzione, dove la qualità dell'offerta, la sostenibilità e l'adattabilità degli spazi saranno fattori cruciali per attrarre sia le aziende sia gli investitori. Gli sviluppi in corso in molte delle principali città italiane, insieme all'attenzione crescente verso l'efficienza energetica, saranno determinanti per il consolidamento di una ripresa che potrebbe proseguire, ma che richiederà una sempre maggiore capacità di adattamento alle esigenze di un mercato in costante trasformazione.

### Il mercato Direzionale a Bari

Nel primo semestre del 2024 il livello di compravendite degli uffici si caratterizza per l'ottimo balzo rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Le transazioni segnalate dall'Agenzia delle Entrate sono 57 a fronte delle 33 del primo semestre 2023, con un differenziale positivo del +69%.

Saranno i dati a consuntivo rilasciati il prossimo anno a dirci se l'ottima performance verrà confermata anche per il secondo semestre. Nel frattempo, il sentiment degli operatori non rispecchia questi dati, prospettando piuttosto per i prossimi mesi un discreto calo nel volume di transazioni.

Per quanto riguarda gli altri indicatori del mercato della compravendita, il comparto direzionale mostra una certa stabilità nel secondo semestre 2024, con piccole oscillazioni nei prezzi e nei tempi di vendita. Le zone Business District e periferia sono quelle con i parametri maggiormente saldi rispetto alla prima parte dell'anno; il centro mostra invece segnali di sofferenza, con un rallentamento dei prezzi e tempi di vendita più lunghi, indicando possibili difficoltà in alcune aree centrali. Lo sconto medio di trattativa riporta la diminuzione di un punto percentuale su base semestrale, da 14,5% a 13,5%.

Si segnalano miglioramenti localizzati nel mercato dell'affitto delle zone Business District e zone semicentrali, con tempi di locazione ridotti e canoni in aumento.

### Il Mercato Retail a Milano

Con circa 890 transazioni, nel primo semestre 2024 il volume di compravendite di negozi sul mercato di Milano ha scontato una rilevante battuta di arresto (-9,2%) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. La flessione giunge a valle di un dato annuale 2023 anch'esso negativo, che aveva presentato una variazione annuale pari a -4,9%. Le quotazioni di vendita confermano la performance media annuale positiva per il sesto semestre consecutivo post-pandemia, con variazioni dei prezzi medi molto eterogenee nelle diverse aree cittadine.

Il trend al rialzo viene interrotto dalla variazione semestrale (-1%), che vede il mercato virare su valori negativi in tutte le zone urbane. Su base annuale aumentano sia i tempi di vendita (circa 6 mesi) che di locazione (circa 4 mesi), mentre sono stabili gli sconti medi, più contenuti in centro (8%) e più elevati in periferia (+11%).

Lo sconto medio si conferma il più contenuto tra le grandi città.

Una dinamica simile riguarda anche il comparto locativo, con i canoni medi di locazione in crescita su base annuale (+1,3%) e in flessione su base semestrale (-0,7%). Il mercato registra tempi di assorbimento più dilatati rispetto al semestre precedente (4 mesi circa), con tempistiche non lontane tra le varie localizzazioni. I rendimenti medi lordi annui si mantengono stabili al 6,7%.

### Il Mercato Retail a Roma

Il mercato immobiliare retail in Italia ha intrapreso nel 2024 un percorso di ripresa che, nei primi tre mesi del 2025, ha visto consolidarsi le tendenze positive avviate l'anno precedente. Sebbene il 2024 abbia segnato un punto di svolta con una crescita significativa degli investimenti, il 2025 si è presentato come un anno cruciale per il settore, con un'ulteriore espansione del segmento retail e l'adattamento alle nuove dinamiche legate all'integrazione digitale e alle esigenze dei consumatori. Nel 2024, gli investimenti nel settore retail hanno toccato i 2,2 miliardi di euro, con un incremento del 205% rispetto all'anno precedente. Questo trend è continuato nei primi tre mesi del 2025, dove si è registrato un ulteriore aumento del 15% rispetto allo stesso periodo del 2024. In particolare, il primo trimestre del 2025 ha visto una forte concentrazione di investimenti nelle aree urbanistiche di alto valore, come Milano, Roma, Firenze e Venezia, dove il retail ha beneficiato della ripresa del turismo internazionale e della crescita nei settori del lusso e del fashion. I dati pubblicati da Nomisma e dall'Agenzia delle Entrate hanno confermato un notevole interesse da parte degli investitori istituzionali, con transazioni in immobili commerciali che hanno registrato rendimenti annui superiori al 5%, in linea con le stime previste.

Un settore che ha visto una forte accelerazione è stato l'high street retail, dove la domanda di spazi nelle principali vie dello shopping delle grandi città italiane è aumentata. Nel primo trimestre del 2025, si è assistito a una crescita del 12% rispetto all'anno precedente, alimentata dalla continua espansione dei marchi di lusso e dai brand emergenti, che hanno scelto di posizionarsi in *location* sempre più strategiche. Le vie più

prestigiose delle città italiane hanno visto anche un rialzo dei canoni di locazione, con incrementi che vanno dal 7% al 10% a seconda della posizione.

Parallelamente, il segmento dei centri commerciali ha continuato il suo processo di trasformazione. Nel 2024, molte strutture hanno subito importanti ristrutturazioni e aggiornamenti, con una spinta a migliorare l'offerta di esperienze immersive, intrattenimento e ristorazione. Questi *trend* sono proseguiti nei primi tre mesi del 2025, con una forte crescita della domanda di spazi destinati a esperienze interattive e soluzioni omnicanale, che integrano l'offerta fisica con quella digitale. Secondo i dati di OMI, le *location* più attrattive hanno visto aumentare la loro capacità di attrarre flussi di clienti, con il risultato che il tasso di occupazione dei centri commerciali ha toccato il 95%, rispetto al 92% registrato alla fine del 2024.

Il mercato della grande distribuzione organizzata (GDO) ha seguito una traiettoria simile, con una crescente domanda di spazi commerciali, soprattutto nelle aree periferiche e nei centri urbani minori. Nei primi mesi del 2025, le catene di supermercati e negozi di prossimità hanno ampliato ulteriormente la loro presenza, investendo in nuove aperture e in modernizzazione degli spazi esistenti. La GDO, particolarmente nelle regioni del Nord Italia, ha beneficiato di una domanda crescente per spazi commerciali piccoli e ben localizzati, con una preferenza per strutture più compatte e flessibili.

Tuttavia, nonostante l'evidente ripresa, il mercato immobiliare retail ha continuato a fare i conti con alcune sfide. La digitalizzazione e l'e-commerce sono fattori che hanno obbligato gli operatori a ripensare il ruolo degli spazi fisici. In risposta, sono stati sviluppati nuovi modelli di business che integrano l'esperienza online e offline. In aggiunta, le normative ambientali e la crescente attenzione alla sostenibilità stanno plasmando la costruzione e la gestione degli immobili commerciali. Sempre più progetti retail, sia per la GDO che per il settore high street, si stanno orientando verso soluzioni ecocompatibili, con un focus su efficienza energetica e materiali a basso impatto ambientale. Nel primo trimestre del 2025, la percentuale di progetti retail con certificazioni ambientali è aumentata del 18%, una tendenza che si prevede continuerà a crescere nel corso dell'anno.

## **Il portafoglio immobiliare**

Al 30 giugno 2025 il portafoglio di NEXT RE risulta composto da 5 asset di cui 2 a destinazione d'uso commerciale e 3 d'uso prevalentemente direzionale, per un valore di mercato complessivo di 76,89 milioni di Euro di cui 74,82 milioni di Euro classificati, nel Bilancio semestrale abbreviato, alla voce "Investimenti immobiliari" e 2,07 milioni di Euro classificati alla voce "Altre immobilizzazioni materiali" ma rilevati per 1,64 milioni di Euro al netto dei relativi ammortamenti (in quanto porzione strumentale e non di investimento).

Gli immobili sono localizzati tra Milano (2), Roma (2) e Bari (1). La superficie totale lorda del portafoglio è pari a 40.079 mq, mentre la superficie commerciale è pari a 21.997 mq.

Nel corso del primo semestre 2025 Next Re SIIQ non ha realizzato nuovi investimenti.

Come già illustrato nella Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2024, il 20 dicembre 2024 la Società ha stipulato un accordo di compravendita con Zeta Investment S.r.l. per la cessione dell'immobile di Milano in Via Spadari al prezzo di 45,5 milioni di euro. Il trasferimento di proprietà e possesso era subordinato al mancato esercizio del diritto di prelazione, ai sensi degli articoli 60 e 63 del D.Lgs. n. 42/2004, da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali o di altri enti pubblici territoriali.

In data 21 febbraio 2025 il Ministero ha confermato, via Posta Elettronica Certificata, che non intendeva esercitare la prelazione; con tale comunicazione si è dunque sciolta la condizione sospensiva. Successivamente, il 5 marzo 2025, a seguito della ricezione di tutti i documenti richiesti dalle controparti e del completamento delle formalità tecniche, la cessione è divenuta efficace, perfezionando il trasferimento dell'asset.

Alla data del 30 giugno 2025 risultano completamente locati/utilizzati tutti gli immobili del portafoglio della Società.

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

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

I conduttori/utilizzatori degli immobili in portafoglio – al netto di NEXT RE - sono alla data della presente relazione 5 (cinque): OVS S.p.A., Ministero della Giustizia, Guardia di Finanza, Ambasciata del Canada e Dico S.p.A..

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

**Tabella 2**

Numero Immobili	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Conduttori	Valore di mercato 30.06.2025
1	Milano	via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	OVS S.p.A.	26.400
2	Milano	corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	OVS S.p.A.	15.900
3A	Roma	via Zara, 22/32	Commerciale	523	492	Dico S.p.A.	13.690
3B	Roma	via Zara, 22/32	Direzionale (Investimento)	3.113	2.189	Ambasciata del Canada	
3C	Roma	via Zara, 22/32	Aree non locabili	946	-	n.a.	-
3D	Roma	via Zara, 22/32	Direzionale (Strumentale)	476	388	NEXT RE SIIQ	2.070
4	Bari	viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.485	Ministero della Giustizia	14.260
5	Roma	via Vinicio Cortese, 147	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	4.570
				<b>40.079</b>	<b>21.997</b>		<b>76.890</b>

### **Principali eventi del primo semestre 2025 relativi al portafoglio immobiliare**

Nel corso del primo semestre 2025 sono proseguite le attività di *asset management* sul patrimonio immobiliare ed è proseguita la gestione dei rapporti con i conduttori dei singoli immobili. Il tutto è descritto in dettaglio nei paragrafi successivi, per ogni immobile singolarmente.

Inoltre, a seguito dell'avveramento della condizione sospensiva relativa al contratto di compravendita dell'asset di Milano, via Spadari, e alla finalizzazione della cessione (come meglio rappresentato nel paragrafo precedente), sono state eseguite tutte le attività di gestione dei conguagli, monitoraggio dei contratti di locazione, supervisione degli interventi manutentivi e predisposizione dei supporti documentali.

#### **Milano – via Cuneo, 2**

Per l'immobile in oggetto, nel corso del primo semestre 2025, è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto con il conduttore OVS S.p.A.. Non si rilevano altresì eventi significativi nel periodo.

#### **Milano – corso San Gottardo, 29/31**

Per l'immobile in oggetto, nel corso del primo semestre 2025, è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto con il conduttore OVS S.p.A.. Non si rilevano altresì eventi significativi nel periodo di riferimento.

#### **Roma – via Zara 22/32**

Nel corso del primo semestre 2025 sono proseguiti senza particolari elementi di rilievo i rapporti locativi con l'Ambasciata del Canada e con DICO S.p.A. e l'utilizzo strumentale di alcuni locali da parte di NEXT RE.

Nel primo semestre 2025 è stata portata a termine l'installazione dell'impianto fotovoltaico della potenza di circa 20 kWp a servizio della porzione strumentale ad uso uffici dell'asset. Si stima che la produzione energetica possa rendere la sede autosufficiente per il 50% circa dei consumi attuali.

#### **Bari – via Saverio Dioguardi, 1**

Nel primo semestre 2025 il rapporto locativo con il Ministero della Giustizia si è mantenuto regolare, senza l'emergere criticità di rilievo.

#### **Roma – via Vinicio Cortese, 147**

Per l'immobile di via Cortese, si ricorda che il contratto di locazione con la Guardia di Finanza è scaduto il 30 settembre 2021; tuttavia, alla data della presente Relazione, la stessa continua a occupare l'immobile corrispondendo l'indennità di occupazione.

#### **Eventi successivi al 30 giugno 2025 relativi al portafoglio immobiliare**

Alla data di redazione della presente Relazione, non si sono verificati eventi rilevanti inerenti al portafoglio immobiliare di Next Re SIIQ successivi al 30 giugno 2025. In particolare, non risultano acquisti o dismissioni di asset, variazioni significative nei contratti di locazione, né aggiornamenti ai valori di bilancio o nuovi vincoli gravanti sugli immobili detenuti dalla Società.

#### **Il portafoglio immobiliare in sintesi**

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 30 giugno 2025 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

**Tabella 3**

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 30/06/2025 (A)	Canoni di locazione annuo al 30/06/2025 (B)	Rendimento medio lordo al 30/06/2025 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, via Cuneo, 2	26.400	1.344	5,09%	6.395	3.327	3.327	0	100%
Milano, corso San Gottardo, 29/31	15.900	632	3,97%	4.928	2.620	2.620	0	100%
Roma, via Zara, 22/32 (Investimento)	13.690	759	5,54%	3.636	2.681	2.681	0	100%
Roma, via Zara, 28 (Strumentale)	2.070	n.a.	n.a.	1.422*	388	388	0	100%
Bari, viale Saverio Dioguardi, 1	14.260	975	6,84%	19.118	10.485	10.485	0	100%
Roma, via Vinicio Cortese, 147	4.570	589	12,88%	4.580	2.496	2.496	0	100%
<b>TOTALE</b>	<b>76.890</b>	<b>4.299</b>	<b>5,59%</b>	<b>40.079</b>	<b>21.997</b>	<b>21.997</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>

\*Comprensiva di aree non locabili

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 semestrale abbreviato.

#### **Principali indicatori immobiliari**

##### *Valore di mercato del portafoglio immobiliare*

Come sopra indicato, il valore complessivo del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2025 è pari a 76,89 milioni di Euro.

Rispetto alla data dell'ultima valutazione, 31 dicembre 2024 il valore del portafoglio immobiliare posseduto ha subito un decremento di 0,2 milioni di Euro le cui componenti sono rappresentate nella seguente tabella.

Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle Note esplicative del Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025.

**Tabella 4**

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2024	Costi Capitalizzati	Delta fair value	Valore di mercato 30/06/2025
Milano, via Cuneo, 2	26.400	-	-	26.400
Milano, corso San Gottardo, 29/31	15.900	-	-	15.900
Roma, via Zara, 22/32 (Investimento)	13.761	-	71	13.690
Roma, via Zara, 28 (Strumentale)	1.989	-	81	2.070
Bari, viale Saverio Dioguardi, 1	14.300	-	40	14.260
Roma, via Vinicio Cortese, 147	4.700	-	130	4.570
<b>TOTALE</b>	<b>77.050</b>	<b>-</b>	<b>(160)</b>	<b>76.890</b>

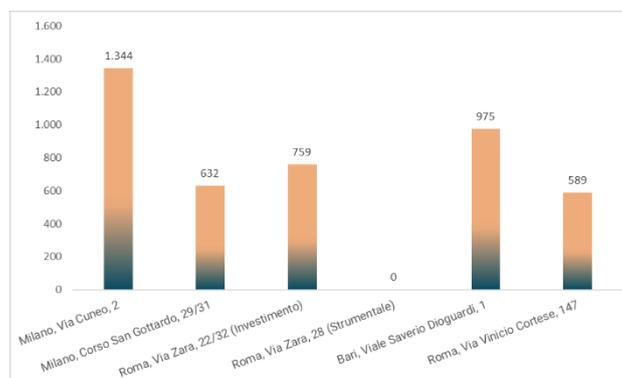
Si ricorda che i suddetti valori di mercato includono anche il valore attribuito dall'esperto indipendente alla porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, via Zara pari a 2.070 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 (Euro 1.989 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024). Tale porzione non viene contabilizzata al *fair value* alla voce Investimenti immobiliari ma è ammortizzata e rilevata alla voce Altre immobilizzazioni materiali per 1.637 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 (1.666 migliaia al 31 dicembre 2024). La variazione di *fair value* netta sopra rappresentata include anche quella positiva relativa alla porzione ad uso strumentale; nel Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 è stato rilevato il solo adeguamento al *fair value* degli immobili classificati nella voce Investimenti immobiliari per complessivi 241 migliaia di Euro negativi.

#### *Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 30 giugno 2025*

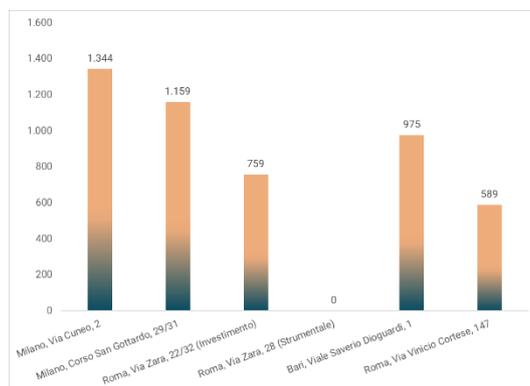
Per **canoni di locazione annui in essere** si intendono i canoni di locazione annui vigenti alla data di riferimento. Per **canoni di locazione annui stabilizzati** si intendono i canoni di locazione a regime dei vari contratti, (considerando quindi il valore massimo del canone contrattualmente previsto 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 l'adeguamento ISTAT e eventuali componenti variabili del canone. Per il solo immobile di Roma Via Vinicio Cortese è stato considerato l'ultimo canone di locazione in essere prima della scadenza del contratto sulla base di cui viene anche oggi corrisposta l'indennità di occupazione da parte del conduttore.

Il valore dei *canoni di locazione annui in essere* al 30 giugno 2025 è pari a 4,3 milioni di Euro ripartiti tra i diversi immobili secondo quanto riportato nel seguente grafico.

**Grafico 3**



Il valore dei *canoni di locazione annui stabilizzati* è pari a Euro 4,8 milioni secondo quanto riportato nel seguente grafico.

**Grafico 4**

**Ricavi netti di locazione di competenza del primo semestre 2025**

I ricavi netti di locazione di competenza del primo semestre 2025 risultanti dal prospetto dell'Utile/(Perdita) del periodo sono pari a:

**Tabella 5**

Descrizione	30/06/2025 (€/000)
Ricavi di locazione	2.217
Costi netti Immobiliari	(434)
<b>Ricavi netti da locazione</b>	<b>1.783</b>

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 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 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).

**Tabella 6**

Destinazione d'uso prevalente	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Valore di mercato 30/06/2025 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 30/06/2025 (B)	Rendimento medio lordo al 30/06/2025 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	5.947	5.947	42.300	55,01%	1.976	4,67%	100%
Direzionale (Investimento)	15.662	15.662	32.520	42,29%	2.323	7,14%	100%
Direzionale (Strumentale)	388	388	2.070	2,69%	-	0,00%	100%
	<b>21.997</b>	<b>21.997</b>	<b>76.890</b>	<b>100%</b>	<b>4.299</b>	<b>5,59%</b>	<b>100%</b>

Le movimentazioni del primo semestre 2025 del valore contabile del portafoglio per destinazione d'uso sono riportate nella tabella che segue; il valore contabile della voce Investimenti immobiliari del bilancio semestrale abbreviato, anche in questo caso, non include il valore della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, via Zara pari a 1.637 migliaia di Euro (*fair value* pari a 2.070 migliaia di Euro). Il valore di cessione dell'asset di Milano, via Spadari, pari al prezzo pattuito per la compravendita, è stato attribuito alle due destinazioni d'uso sulla base delle relative superfici.

**Tabella 7**

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Totale Portafoglio
<b>Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2025</b>	<b>82.484</b>	<b>38.077</b>	<b>120.561</b>
Acquisizioni	0	0	0
Cessioni	(40.184)	(5.316)	(45.500)
Costi capitalizzati	0	0	0
Riclassifiche	0	0	0
<b>Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare</b>	<b>42.300</b>	<b>32.761</b>	<b>75.061</b>
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	0	(241)	(241)
<b>Saldo al 30 giugno 2025</b>	<b>42.300</b>	<b>32.520</b>	<b>74.820</b>

**Durata dei contratti di locazione (WALT)**

L'indice rappresenta la scadenza media ponderata dei contratti (WALT) in essere relativi al portafoglio immobiliare di NEXT RE al 30 giugno 2025 ed è pari a 2,2 anni. Tale indice è stato calcolato sulla prima scadenza contrattuale dei singoli contratti di locazione in essere, non tenendo in considerazione eventuali facoltà di recesso anticipato.

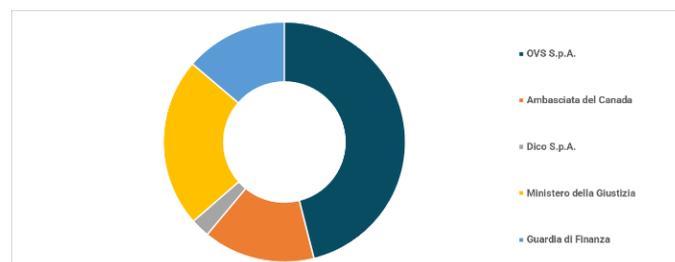
**Tabella 8**

CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	WALT al 31/12/2024	WALT al 30/06/2025
Milano	via Spadari, 2 - Direzionale	ITX Italia S.r.l.	6,8	asset ceduto
	via Spadari, 2 - Direzionale	Luisa Via Roma S.p.A.	5,0	
	via Spadari, 2 - Commerciale	OVS S.p.a.	4,5	
	via Cuneo, 2		3,0	2,5
	corso San Gottardo, 29/31		3,5	3,0
Roma	via Zara, 22/32	Ambasciata del Canada	1,1	0,6
		DICO S.p.A.	2,3	1,8
	via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza	0,0	0,0
Bari	viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	6,0	5,5
<b>WALT SU CONTRATTI VIGENTI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE</b>			<b>3,6</b>	<b>2,2</b>

**I conduttori**

Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 30 giugno 2025, a 5 (cinque) 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 e Dico S.p.A..

Nel grafico seguente viene riportata l'analisi di concentrazione per singolo conduttore in base ai *canoni di locazione annui in essere* alla data della presente relazione (per l'immobile di Roma via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).

**Grafico 5**


### Tasso di occupazione

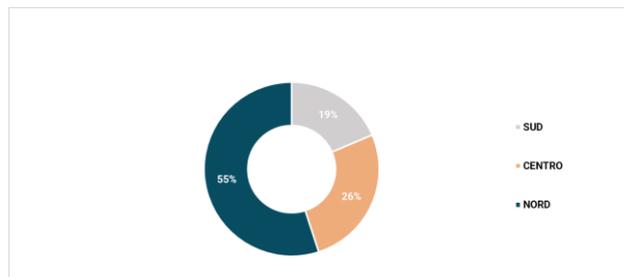
Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 30 giugno 2025 risulta essere pari al 100%, stabile rispetto al dato del 31 dicembre 2024.

### Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 30 giugno 2025, 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 30 giugno 2025.

**Grafico 6**



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

## Analisi andamento economico

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

Tabella 9

(valori in migliaia di Euro)		
	30/06/2025	30/06/2024
Ricavi da locazioni	2.217	3.297
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(434)	(700)
<b>Net Operating Income</b>	<b>1.783</b>	<b>2.597</b>
<b>Proventi/(oneri) netti da cessione immobili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Altri ricavi e proventi	1	2
Costi del personale	(331)	(345)
Costi generali	(1.005)	(1.067)
Altri costi ed oneri	(98)	(88)
<b>EBITDA</b>	<b>350</b>	<b>1.100</b>
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(55)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	(241)	(57)
<b>EBIT</b>	<b>52</b>	<b>988</b>
Proventi/(oneri) finanziari	499	(631)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>550</b>	<b>357</b>
Imposte	0	0
<b>Risultato netto del periodo</b>	<b>550</b>	<b>357</b>

**Net Operating Income:** il margine della gestione immobiliare è pari a 1.783 migliaia di Euro rispetto a 2.597 migliaia di Euro al 30 giugno 2024. Si rammenta che nel corrispondente periodo del precedente esercizio la voce includeva 819 migliaia di Euro relativi alla differenza tra ricavi da locazione e costi inerenti l'asset di Milano, via Spadari ceduto con effetti a partire dal 20 dicembre 2024; a parità di portafoglio gestito il *Net operating income* risulta in linea rispetto al 30 giugno 2024. La voce Ricavi da locazione si decrementa per 1.080 migliaia di Euro e si incrementa per 20 migliaia di Euro su base *like-for-like* per gli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione; i costi inerenti il patrimonio immobiliare si riducono complessivamente per 266 migliaia di Euro e si incrementano per 24 migliaia di Euro su base *like-for-like*.

**Costi del personale:** la voce, pari a 331 migliaia di Euro al 30 giugno 2025, risulta pressoché in linea con il primo semestre 2024 e accoglie i costi del personale dipendente unitamente agli accantonamenti per MBO pari a 82 migliaia di Euro.

**Costi generali:** la voce presenta un saldo pari a 1.005 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 (1.067 migliaia di Euro al 30 giugno 2024) e include, principalmente, emolumenti ad amministratori pari 284 migliaia di Euro comprensivi della quota di remunerazione incentivante di breve periodo pari a 71 migliaia di Euro, costi per *asset advisory fee* per 266 migliaia di Euro, costi per consulenze per 203 migliaia e costi per collegio sindacale, società di revisione, organismo di vigilanza e *internal audit* per complessivi 117 migliaia di Euro.

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

La voce **Altri costi e oneri** include, tra gli altri, i costi ordinari per contributi CONSOB e di Borsa e contributi associativi.

La voce **Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari** è negativa e pari a 241 migliaia di Euro e recepisce la variazione di *fair value* rilevata, rispetto al 31 dicembre 2024, sulla base delle valutazioni

predisposte dall'esperto indipendente che ha stimato il valore di mercato al 30 giugno 2025 degli asset in portafoglio.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** include principalmente il provento da rilascio del debito per ritenute su interessi per 528 migliaia di Euro a seguito della risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE (c.d. Direttiva Interessi e Canoni) sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG. Tale accantonamento era stato stanziato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Gli oneri finanziari includono interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 67 migliaia di Euro; rispetto al primo semestre 2024 si rileva un significativo decremento di tali interessi maturati nel periodo a seguito del rimborso parziale anticipato e stralcio parziale del debito avvenuto nel mese di dicembre 2024.

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 30 giugno 2025 la gestione ordinaria risulta in perdita fiscale e non è stata rilevata fiscalità differita.

## Analisi andamento patrimoniale

La tabella che segue indica la composizione del capitale investito e delle fonti di finanziamento di NEXT RE al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024.

Tabella 10

(Valori in migliaia di Euro)

Voce	30/06/2025	31/12/2024
A. Capitale fisso	76.591	76.840
B. Capitale circolante netto	(164)	(1.000)
C. Attività in dismissione	0	45.514
<b>D=A.+B.+C. Capitale investito</b>	<b>76.427</b>	<b>121.354</b>
<b>E. Patrimonio netto</b>	<b>(77.591)</b>	<b>(78.095)</b>
<b>F. Altre attività e passività non correnti</b>	<b>1.493</b>	<b>1.488</b>
<b>G. Passività collegate ad attività in dismissione</b>	<b>0</b>	<b>(46.097)</b>
H. Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(50)	(6.335)
I. Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(6.084)	(509)
J. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.805	8.195
<b>K.=H.+I.+J. Totale Indebitamento finanziario</b>	<b>(329)</b>	<b>1.351</b>
<b>L.=E.+F.+G.+K. Fonti di finanziamento</b>	<b>(76.427)</b>	<b>(121.354)</b>

### COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

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

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

F. Altre attività e passività non correnti: sono incluse le altre attività non correnti, i benefici ai dipendenti e i fondi rischi;

K. 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 164 migliaia di Euro.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile del periodo pari a 550 migliaia di Euro, risulta pari a 77.591 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette ammonta a 1.493 migliaia di Euro e si riferisce a i) altre attività non correnti per 1.572 migliaia di Euro, ii) fondo per trattamento di fine rapporto per -29 migliaia di Euro, iii) fondi rischi per -49 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario di NEXT RE al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024, 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.

**Tabella 11**

(valori in migliaia di Euro)		30/06/2025	31/12/2024
A.	Disponibilità liquide	5.805	4.541
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.654
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
<b>D.</b>	<b>Liquidità</b>	<b>5.805</b>	<b>8.195</b>
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	(6.084)	(509)
<b>G.= (E+F)</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente</b>	<b>(6.084)</b>	<b>(509)</b>
<b>H.= (G-D)</b>	<b>Indebitamento finanziario corrente netto</b>	<b>(279)</b>	<b>7.686</b>
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(50)	(6.335)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
<b>L.= (I+J+K)</b>	<b>Indebitamento finanziario non corrente</b>	<b>(50)</b>	<b>(6.335)</b>
<b>H+L</b>	<b>Totale indebitamento finanziario</b>	<b>(329)</b>	<b>1.351</b>

Il **Totale indebitamento finanziario** passa da 1.351 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 a -329 migliaia di Euro al 30 giugno 2025. Il Debito finanziario non corrente è stato riclassificato nella Parte corrente del debito finanziario non corrente per 5.814 migliaia di Euro relativi ai finanziamenti in essere con CPI PG che hanno scadenza nel primo semestre 2026; inoltre il medesimo debito relativo ai finanziamenti con CPI PG ha subito, nel periodo, un decremento pari a 528 migliaia di Euro a fronte del rilascio a conto economico della porzione relativa al debito per ritenute su interessi a seguito della risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE (c.d. Direttiva Interessi e Canoni) sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI Property Group S.A. (di seguito anche "CPI PG"). Tale accantonamento era stato stanziato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Infine, l'indebitamento finanziario corrente si riduce a fronte del rimborso, per 243 migliaia di Euro, delle rate relative ai mutui ipotecari Intesa San Paolo sulla base dei piani di ammortamento vigenti. La liquidità passa da 8.195 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 a 5.805 migliaia di Euro anche a seguito del pagamento del dividendo relativo all'esercizio 2024, avvenuto nel mese di maggio 2025.

## Operazioni con parti correlate

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

### OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE DI MAGGIORE RILEVANZA

Non si segnalano operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza nel corso del primo semestre 2025.

### OPERAZIONI E RAPPORTI CON PARTI CORRELATE DI MINORE RILEVANZA

In data **24 aprile 2025** il Consiglio di Amministrazione della Società, su proposta e previo parere favorevole del Comitato Indipendenti, ha deliberato di approvare le operazioni di minore rilevanza con parti correlate relative alle proposte di remunerazione incentivante di breve periodo del Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Incaricato del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi Dott. Mirko Bertaccini, dell’Amministratore Delegato Dott. Giovanni Naccarato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e *Chief Financial Officer* Dott.ssa Francesca Rossi, tutte parti correlate della Società ai sensi dell’art. 2.1, lett. a) della Procedura Parti Correlate di Next Re (la “**Procedura OPC**”).

Le proposte relative alla determinazione della remunerazione incentivante di breve periodo per l’esercizio 2025 (“**MBO**”) dei suddetti Amministratori esecutivi e della Dirigente con responsabilità strategiche sono state formulate dal Comitato Indipendenti al Consiglio di Amministrazione in coerenza con la Politica di Remunerazione approvata dall’Assemblea degli Azionisti della Società in data 23 aprile 2024 per il triennio 2024-2026 (la “**Politica di Remunerazione**”); le stesse sono state considerate singolarmente per ogni beneficiario in coerenza con quanto previsto dalla Comunicazione n. DEM/10078683 del 24-09-2010.

Pertanto, ciascuna operazione è stata qualificata con parte correlata di minore rilevanza in quanto il controvalore massimo, anche assumendo il raggiungimento del livello massimo per l’MBO di ciascun beneficiario, è risultato significativamente inferiore alla soglia di maggiore rilevanza applicabile in relazione all’indice del controvalore di cui al par. 1.1, lett. a) dell’Allegato 3 al Regolamento Consob n. 17221/2010, modificato con delibera n. 22144 del 22 dicembre 2021 (il “**Regolamento OPC**”).

Non ha trovato applicazione la fattispecie di esenzione prevista dall’art. 9.1.(c) della Procedura OPC riguardante le remunerazioni assegnate in conformità alla Politica di Remunerazione e quantificata sulla base di criteri che non comportino valutazioni discrezionali. Infatti, nonostante i termini economici delle singole operazioni siano in linea con quanto previsto dalla Politica di Remunerazione, le operazioni hanno richiesto una valutazione di carattere discrezionale.

Il Comitato Indipendenti, riunitosi in data 24 aprile 2025, ha espresso il proprio parere favorevole ai sensi dell’art. 7, comma 1, lettera a), del Regolamento OPC e dell’art. 4.2 della Procedura OPC e, a seguire, il Consiglio di Amministrazione, con il parere favorevole del Collegio Sindacale, ha approvato le singole operazioni con l’astensione degli amministratori interessati.

Non si segnalano operazioni con parti correlate di minore rilevanza ulteriori rispetto a quanto sopra rappresentato.

## 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** ss.mm.ii. nonché dalle disposizioni contenute nel **Regolamento di attuazione del Ministero dell’Economia e Finanze n. 174/2007** (“**Reg. MEF**”) - comporta l’esenzione dall’imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall’IRAP (cd. **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**, 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*” (il tutto, unitamente alla Legge n. 296/2006 e al Regolamento MEF n.174/2007, congiuntamente definito la “**Normativa SIIQ**”).

### Requisiti del Regime Speciale di SIIQ

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

#### (i) **Requisiti Soggettivi**

Possono accedere al Regime Speciale le società che:

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

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

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

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

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

#### (ii) **Requisiti Statutari**

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

- a. regole in materia di investimenti;

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

**(iii) Requisiti di Struttura Partecipativa**

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

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

**(iv) Requisiti Oggettivi**

L'applicazione del Regime Speciale è subordinata alla condizione che le società interessate "svolgano in via prevalente l'attività di locazione immobiliare" (art. 1, c. 121, l. 296/2006 e art. 1 del Reg. MEF). 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 Legge n. 296/06 entro il primo periodo di efficacia del regime SIIQ e per tutta la sua durata. Il venir meno di uno dei suddetti requisiti – ad eccezione

di quello c.d. del flottante – comporta la cessazione dal regime SIIQ a decorrere dallo stesso periodo di imposta.

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

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

#### L'esercizio dell'opzione da parte della Società e il mantenimento del regime di SIIQ

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 SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo") entro la chiusura dell'esercizio 2017: conseguentemente, il Regime Speciale esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017). Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

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

Al fine di consentire il ripristino del requisito del controllo ed il mantenimento da parte della Società del Regime Speciale entro il 31 dicembre 2021, in data 26 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione ha convocato l'Assemblea degli Azionisti 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 degli Azionisti 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.

In occasione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti di approvazione del bilancio 2022, tenutasi in data 16 maggio 2023, è emerso che CPI PG aveva incrementato la propria partecipazione in azioni ordinarie (n.

7.061.263 azioni ordinarie) corrispondenti al 64,11% del capitale avente diritto di voto nelle assemblee ordinarie della Società, e, per l'effetto, quest'ultima non integrava, al 31 dicembre 2022 il requisito del controllo.

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

Pertanto, alla data del 31 dicembre 2023, CPI PG deteneva una partecipazione complessivamente pari al 79,79% del capitale sociale complessivo sottoscritto della Società, rappresentata da (i) n. 6.561.263 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato *EXM* – pari al 59,57% del capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società - e (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B, aventi le caratteristiche sopra descritte.

Come anticipato, ai sensi dell'art. 1, comma 119, della Legge n. 296/06, nel caso in cui il requisito del controllo risulti, al termine del periodo d'imposta, superato a seguito di operazioni societarie straordinarie o sul mercato dei capitali, il Regime Speciale è sospeso sino a quando il requisito non sia ristabilito. La sospensione costituisce un'ipotesi diversa ed ulteriore rispetto alla cessazione del Regime Speciale, da cui si differenzia per comportare, al ripristino del requisito del controllo, la possibilità di riapplicare il Regime Speciale a partire dal periodo d'imposta nel quale esso si verifici, senza la necessità di esercitare una nuova opzione e di pagare una nuova "imposta di ingresso". Pertanto, nel caso di specie, essendo il requisito del controllo stato verificato positivamente alla data del 31 dicembre 2023, la sospensione dell'applicazione del Regime Speciale per la Società ha riguardato solo il periodo d'imposta 2022, con la conseguente rideterminazione del reddito imponibile e l'assoggettamento dell'intero reddito prodotto dalla Società in detta annualità ad IRES ed IRAP secondo le ordinarie regole di tassazione applicabili.

Come noto, il ricalcolo delle imposte dovute per l'anno 2022 ha comportato per la Società l'emersione di una maggiore IRAP da versare in ravvedimento di 64 migliaia di Euro e la rilevazione ai fini IRES di una perdita di 3,5 milioni di Euro, da trasferire al consolidato fiscale al quale la Società aderisce. In data 3 novembre 2023, la Società ha provveduto a versare all'Erario la maggiore IRAP, oltre a sanzioni da ravvedimento e interessi, derivante dal ricalcolo delle imposte dovute per il periodo d'imposta 2022 secondo le ordinarie regole di determinazione delle stesse.

Alla luce di quanto sopra, la Società è tornata ad applicare il Regime Speciale già a partire dal periodo d'imposta 2023. Il ripristino del requisito del controllo e la fine del periodo di sospensione del Regime Speciale sono stati ritualmente e tempestivamente comunicati all'Agenzia delle Entrate.

Alla data del 30 giugno 2025, CPI PG continua a detenere una partecipazione complessivamente pari al 79,79% del capitale sociale complessivo sottoscritto della Società, rappresentata da (i) n. 6.561.263 azioni ordinarie con diritto di voto ammesse alle negoziazioni sul mercato *EXM* – pari al 59,57% del capitale sociale con diritto di voto nell'assemblea ordinaria della Società - e (ii) n. 11.012.055 azioni di categoria B, aventi le caratteristiche sopra descritte.

Con riferimento ai test di prevalenza effettuati al 30 giugno 2025 gli stessi hanno evidenziato che sia il parametro patrimoniale (*asset test*) che quello reddituale (*reddit test*) risultano superiori all'80% e pertanto i requisiti oggettivi risultano mantenuti a tale data.

## La gestione dei rischi

### PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI NEXT RE È ESPOSTA

Nel corso del primo semestre 2025 NEXT RE si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, ESG, da cambiamento climatico, 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 di Gestione dei Rischi (ii) ha costituito al suo interno il "Comitato Indipendenti" con funzioni

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

## 1. RISCHI FINANZIARI

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

### 1.1 Rischi di mercato

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

Il rischio di mercato comprende, così, il Rischio di Prezzo, identificabile come il rischio di deprezzamento di uno strumento finanziario o del portafoglio immobiliare 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 e a massimizzarne il grado di soddisfazione.

### 1.2 Rischio Tasso di interesse

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. L'accensione di finanziamenti infragruppo a tasso fisso mitiga l'esposizione della Società al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Con riferimento ai finanziamenti in essere stipulati in passato a tassi variabili la Società, nell'ambito delle linee guida del piano Industriale approvato dal Consiglio di Amministrazione del 6 febbraio 2023 aveva avviato una razionalizzazione e snellimento della struttura economica e finanziaria della Società che ha previsto l'estinzione anticipata della quasi totalità dei finanziamenti a tasso variabile mediante utilizzo della cassa esistente. Alla data del 30 giugno 2025 la quasi totalità dei debiti finanziari è remunerata a tasso fisso.

### 1.3 Rischio di Credito

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

segnala che la Società opera su base continuativa e duratura, con controparti di primario *standing*, con adeguato *rating* creditizio limitando, conseguentemente, il connesso rischio di credito.

#### 1.4 Rischio di Liquidità

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

La Società dispone di liquidità giacente al 30 giugno 2025 per 5.805 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 6.135 migliaia di Euro di cui 6.084 migliaia di Euro entro i dodici mesi successivi. La Società aggiorna periodicamente le previsioni finanziarie al fine di monitorare ed individuare tempestivamente eventuali azioni da intraprendere.

## 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.

I rischi operativi si traducono 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*.

#### 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.

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

## 3. RISCHI ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE) E RISCHI DERIVANTI DAL CAMBIAMENTO CLIMATICO

#### 3.1 Rischio climatico

Nonostante non sia soggetta agli obblighi di rendicontazione di sostenibilità in accordo con il D. Lgs 125/2024, la Società tiene in massima considerazione le questioni climatiche. In particolare, pur non svolgendo un esercizio strutturato di analisi di doppia materialità, la Società rivaluta periodicamente quali questioni di sostenibilità climatica possano generare impatti, rischi ed opportunità seguendo l'approccio della doppia materialità.

Laddove rilevi impatti negativi materiali, potenziali o effettivi (materialità di impatto) o rischi di deterioramento della *performance* finanziaria o del valore degli asset (materialità finanziaria), la Società si adopera per adottare politiche e porre in essere azioni attraverso le quali prevenire, mitigare o rimediare gli impatti negativi o i rischi finanziari.

La selezione delle questioni climatiche tiene conto del Requisito Applicativo n° 16 dello standard ESRS 1 degli *European Sustainability Reporting Standards*, preso a riferimento volontario come *best practice* e integrato come necessario con le eventuali questioni specifiche per entità attinenti al *business* della Società.

Data la caratteristica delle attività di investimento svolte dalla Società, la valutazione dei possibili impatti, rischi e opportunità derivanti dalle questioni di sostenibilità climatica è effettuata con riferimento all'orizzonte temporale di breve, medio e lungo termine.

### 3.2 Rischio fisico

Il rischio fisico degli asset immobiliari si riferisce alla potenziale perdita di valore o funzionalità degli immobili a seguito di eventi naturali, cambiamenti climatici o degrado strutturale. Questo rischio può manifestarsi attraverso danni immediati causati da eventi estremi o mediante un deterioramento graduale nel tempo.

Per gestire e minimizzare tale rischio, la Società adotta un approccio proattivo basato su politiche e azioni di prevenzione, mitigazione e nel caso rimedio che include: valutazioni periodiche dello stato degli immobili, implementazione di programmi di manutenzione preventiva, adeguamento delle strutture agli standard di sicurezza più recenti e sottoscrizione di polizze assicurative *comprehensive*. Inoltre, la Società considera attentamente i fattori di rischio fisico nelle sue decisioni di investimento e disinvestimento, al fine di ottimizzare la resilienza del portafoglio immobiliare nel lungo termine.

### 3.3 Rischio di transizione

Il rischio di transizione per gli asset immobiliari si riferisce ai potenziali rischi derivanti dal passaggio verso un'economia a basse emissioni di carbonio. Questo rischio comprende possibili cambiamenti normativi, evoluzione delle preferenze di mercato e innovazioni tecnologiche che potrebbero influenzare il valore e la competitività degli immobili.

Per gestire e mitigare tale rischio, la Società adotta una strategia multilivello basata su politiche e azioni di prevenzione, mitigazione e nel caso rimedio che include: l'implementazione di sistemi di monitoraggio energetico avanzati, investimenti in efficientamento energetico e tecnologie sostenibili, l'ottenimento di certificazioni ambientali riconosciute (BREEAM in Use) per gli asset chiave, e l'integrazione delle questioni di sostenibilità climatica nei processi decisionali di investimento e gestione. Inoltre, la Società si impegna a mantenere un dialogo costante con gli *stakeholders* per anticipare e adattarsi alle mutevoli esigenze del mercato in termini di sostenibilità climatica, posizionando così il proprio portafoglio immobiliare in modo competitivo nel contesto della transizione energetica.

### 3.4 Rischio di perdita di valore degli asset per non conformità *green*

Il rischio di perdita di valore degli asset immobiliari dovuto alla non conformità alle normative *green* o alle aspettative di sostenibilità del mercato rappresenta una sfida critica nel settore. Questo rischio si manifesta su due fronti principali: da un lato, i *tenant* potrebbero esercitare opzioni di recesso anticipato o non rinnovare i contratti di locazione se gli immobili non soddisfano i loro requisiti di sostenibilità; dall'altro, gli investitori potrebbero mostrare un interesse decrescente verso asset non allineati agli standard *green*, portando a un potenziale deprezzamento. La combinazione di questi fattori potrebbe determinare una significativa perdita di valore degli immobili non conformi.

Per mitigare tale rischio, la Società adotta una strategia multifocale che include: l'analisi continua del *gap* tra le *performance* attuali degli immobili e gli standard richiesti, l'implementazione di piani di *upgrade* energetico e ambientale, il dialogo costante con *tenant* e investitori per anticipare le loro esigenze, e l'integrazione di criteri ESG nelle decisioni di investimento e gestione. Questo approccio mira a mantenere l'attrattiva degli asset sia per i conduttori che per il mercato degli investitori, preservandone il valore nel lungo termine.

### 3.5 Mitigazione dei rischi ESG

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

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

In data 28 maggio 2024, è stata approvato l'aggiornamento della *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. A seguito dell'approvazione della suddetta *Policy* di Sostenibilità è stato ricomposto il comitato tecnico con funzioni di indirizzo, monitoraggio e supporto al Consiglio di Amministrazione in relazione alle tematiche ESG (il "Comitato ESG").

Alla data della presente relazione, in linea con il percorso di sostenibilità che è stato intrapreso, la Società, che aveva già ottenuto le certificazioni BREEAM International-In Use 2015 – Part 1 (*asset performance*) negli esercizi precedenti per tutti gli asset, è in attesa dell'emissione della certificazione con il nuovo protocollo BREEAM per due asset; per i restanti sono in corso le valutazioni per l'eventuale passaggio al nuovo protocollo.

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

Si fa inoltre presente che le polizze assicurative sottoscritte da NEXT RE sul portafoglio immobiliare presentano la formula "*All risk*" che tutela la proprietà anche in caso di fenomeni meteorologici avversi.

### 3.6 Impatti del rischio di cambiamento climatico sulle voci di bilancio e sull'utilizzo dei principi contabili

Per le considerazioni relative agli impatti del cambiamento climatico sulle voci di bilancio si rimanda a quanto illustrato nelle Note esplicative del Bilancio semestrale abbreviato e del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2024 nel capitolo Criteri di valutazione e principi contabili e, nello specifico, nei paragrafi Investimenti Immobiliari, Fondi rischi e oneri, Passività finanziarie e Uso di stime e assunzioni.

## 4. 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.

## 5. 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 del regime SIIQ.

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

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

#### *Mantenimento requisiti regime SIIQ*

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

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

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

Inoltre, al 30 giugno 2025 risultano rispettati tutti i Requisiti Oggettivi, sia il requisito patrimoniale sia quello reddituale. Infatti, relativamente all'Asset Test, il valore degli immobili posseduti e destinati alla locazione è superiore all'80% del valore complessivo dell'attivo patrimoniale e, relativamente al Profit Test, l'ammontare dei ricavi derivanti dall'attività di locazione di immobili posseduti a titolo di proprietà o altro diritto reale è superiore all'80% dei componenti positivi del conto economico.

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

(1) Regole in materia di investimenti

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

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

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

(3) Limite massimo di leva finanziaria

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

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

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

Come descritto nel precedente paragrafo della presente Relazione denominato “*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*”, l'applicazione del Regime Speciale è stata sospesa per il periodo di imposta 2022 in considerazione del temporaneo venir meno del requisito del controllo da parte di CPI PG, prontamente ristabilito dal mese di giugno 2023, con la conseguente rideterminazione del reddito imponibile e l'assoggettamento dell'intero reddito percepito dalla Società ad IRES ed IRAP secondo le ordinarie regole di tassazione applicabili. Il reintegro del requisito del controllo nel corso di giugno 2023 ed il mantenimento dello stesso al 31 dicembre 2023 hanno consentito alla Società, unitamente al rispetto degli ulteriori requisiti previsti dalla normativa, di ritornare ad applicare il Regime Speciale a partire dal periodo d'imposta 2023, come ritualmente e tempestivamente comunicato all'Agenzia delle Entrate.

Come anticipato, alla data del 30 giugno 2025, il requisito del controllo e gli ulteriori requisiti partecipativi risultano rispettati. Si rinvia a quanto già rappresentato al precedente paragrafo denominato “*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*”.

## **Modello organizzativo & Codice Etico**

In data 26 luglio 2024 il Consiglio di Amministrazione ha, da ultimo, approvato un aggiornamento del Modello di Organizzazione Gestione e Controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001 (di seguito anche “**MOGC**” o “**Modello Organizzativo**”) che risulta composto da una Parte Generale, una Parte Speciale, il Codice Etico, l’Elenco dei Reati Presupposto e gli ulteriori allegati alla Parte Generale.

Tramite tale aggiornamento, la Società ha recepito talune revisioni formali necessarie al fine di adeguare il MOGC alle modifiche della struttura organizzativa della Società, sia in termini di nomenclatura delle Direzioni/Unità Operative che di protocolli di prevenzione atti a garantire l’idoneità del Sistema dei Controlli Interni e Gestione dei Rischi, lasciando la Parte Generale sostanzialmente invariata e integrando la Parte Speciale mediante l’introduzione di nuove fasi/macro-processi suscettibili di possibile commissione di illeciti rientranti nel novero del D. Lgs 231/2001.

In particolare, sono stati integrati nella mappatura delle aree a rischio-reato e dei relativi protocolli di controllo: (i) un nuovo macro-processo di “Sostenibilità”, nell’ambito dei processi di Governance; (ii) una nuova fase “Criteri di Valutazione” all’interno del macro-processo “Esperto Indipendente”.

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

## **Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale**

Alla data del 30 giugno 2025, nessun componente del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale detiene quote di partecipazione nel capitale sociale di NEXT RE né direttamente né indirettamente per il tramite di società controllate, di società fiduciarie o per interposta persona.

## **Altre informazioni sulla gestione**

### **Personale e struttura organizzativa**

Al 30 giugno 2025 l’organico è composto da 4 dipendenti, di cui 2 dirigenti tra i quali il *Chief Financial Officer* e Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 154-*bis* del TUF e 21-*bis* dello statuto sociale, Dott.ssa Francesca Rossi.

### **Attività di ricerca e sviluppo**

La Società non ha svolto nel corso del primo semestre 2025 attività di ricerca e sviluppo.

### **Azioni proprie e/o di Società controllanti**

Alla data del 30 giugno 2025 la Società detiene direttamente complessive n. 38.205 azioni proprie pari allo 0,17% del capitale sociale.

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

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

### **Sedi secondarie**

Alla data del 30 giugno 2025 la Società non ha sedi secondarie né unità locali.

### **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.

#### **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.

#### **Certificazioni**

In data 7 agosto 2019 la Società ha conseguito, a decorrere dal 25 luglio 2019, la certificazione ISO 9001:2015 che è stata rinnovata in data 10 giugno 2022 e in data 8 luglio 2025.

#### **Risorse intangibili**

Le risorse intangibili sono risorse che non hanno sostanza fisica da cui il modello di *business* dipende, sono una fonte di creazione di valore per l'impresa e non sono sempre incluse nella situazione patrimoniale-finanziaria. Si dividono in tre categorie: i) capitale umano inteso come valore fornito dai dipendenti attraverso l'applicazione delle loro competenze, esperienze e conoscenze; ii) il capitale relazionale inteso come valore intrinseco nelle relazioni di un'azienda con i suoi conduttori, fornitori, investitori e altri attori chiave; iii) le conoscenze e il capitale strutturale intesi come il valore creato da un'azienda attraverso le sue innovazioni, processi o sedi. Oltre agli investimenti immobiliari, alle altre attività materiali e immateriali e ai diritti d'uso iscritti nella situazione patrimoniale vi sono altre risorse intangibili non rappresentate nella stessa quali le risorse umane, i conduttori, i fornitori, gli utilizzatori finali degli immobili locati e gli investitori che svolgono ruoli diversi nel modello di business SIQ e si configurano come risorse chiave per la creazione di valore che contribuiranno a garantire il successo della Società e la sua futura sostenibilità.

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. Per ulteriori informazioni sul sistema di *corporate governance* e sugli assetti proprietari nonché sul concetto di *governance* aziendale orientata al valore, si rimanda a quanto illustrato nella Relazione sulla *corporate governance* e gli assetti proprietari. Per informazioni sulla struttura azionaria, si prega di fare riferimento anche alla sezione Assetto Azionario al 30 giugno 2025 della presente Relazione intermedia sulla gestione.

Per informazioni sui dipendenti, si prega di fare riferimento alla sezione Personale e struttura organizzativa della presente Relazione sulla gestione e alla Nota esplicativa 10. Benefici per i dipendenti del Bilancio semestrale abbreviato.

Per informazioni sui conduttori, si prega di fare riferimento alla sezione Il portafoglio immobiliare della presente Relazione intermedia sulla gestione.

### ***Evoluzione prevedibile della gestione***

Come previsto dal Piano industriale 2025-2029, approvato in data 12 marzo 2025, la Società proseguirà nel percorso già avviato, secondo i seguenti driver: (i) aumenti di capitale in natura per 150 milioni di Euro declinati lungo l'arco temporale 2026-2028 finalizzati a incrementare la dimensione, la qualità e le performance del portafoglio immobiliare; (ii) il rimborso dell'esposizione debitoria residua in scadenza nel 2025 e nel 2026 mediante risorse finanziarie esistenti e generate dalla gestione, che potrà agevolare una maggiore attrattività nei confronti di potenziali investitori istituzionali che possano contribuire al processo di aumento di capitale.

Proseguirà altresì l'attività di gestione del portafoglio immobiliare, puntando al consolidamento di relazioni di lungo termine con conduttori di primario standing, con un costante impegno a migliorare la qualità e la sostenibilità dei singoli asset e del portafoglio nel suo complesso.

## 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, il cui contenuto è stato integrato attraverso la pubblicazione di un aggiornamento delle *Best Practices Recommendations Guidelines 2024*, che non rappresentano le attività caratteristiche della società.

**NET ASSET VALUE METRICS:** sono i principali indicatori di performance che forniscono agli stakeholders informazioni sul *Fair Value* delle attività e delle passività della società e vengono calcolati rettificando il Patrimonio Netto, come riportato in bilancio secondo i principi IFRS, di alcune poste escludendo, in particolare, talune attività e passività che ci si attende non si manifestino in condizioni di normale funzionamento 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**<sup>2</sup> and **EPRA NNAV**<sup>3</sup>. 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. La Società, al 30 giugno 2025, non ha rilevato imposte differite pertanto nessun valore viene considerato nel calcolo di tali indicatori. 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, nell'ambito del quale 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*

---

<sup>2</sup> **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.

<sup>3</sup> **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.

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 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 e del 31 dicembre 2024.

**Tabella 12**

	30 giugno 2025		30 giugno 2024		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ migliaia	€ per azione	€ migliaia	€ per azione		
EPRA Earnings	263	0,01	414	0,0	(151)	36,5%
	%		%			
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	79,4%		64,3%		15,1%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	79,4%		64,3%		15,1%	
LIKE FOR LIKE RENTS	1,0%		5,3%		-4,3%	
	30 giugno 2025		31 dicembre 2024		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ migliaia	€ per azione	€ migliaia	€ per azione		
EPRA NRV	77.591	3,5	78.095	3,5	(505)	-0,6%
EPRA NTA	77.591	3,5	78.083	3,5	(492)	-0,6%
EPRA NDV	77.665	3,5	78.408	3,6	(743)	-0,9%
	%		%			
EPRA LTV	0,6%		-0,4%		1,0%	
EPRA Net Initial Yield	4,7%		4,5%		0,2%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	5,5%		5,0%		0,5%	
EPRA vacancy rate	0,0%		0,0%		0,0%	

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

L'indicatore presenta, al 30 giugno 2025, un valore positivo pari a 263 migliaia di Euro e si decrementa rispetto allo scorso anno per circa 151 migliaia di Euro. La variazione è imputabile all'effetto combinato dovuto i) alla riduzione del NOI per effetto della cessione dell'asset sito in Milano, via Spadari, ii) ai minori oneri finanziari sostenuti dalla Società in seguito all'estinzione parziale del finanziamento nei confronti della Controllante e

iii) alla rettifica effettuata nel calcolo per tenere conto dello stralcio del debito verso parti correlate in relazione al punto precedente.

L'EPRA Cost Ratio al 30 giugno 2025 mostra un incremento dal 64,3% dello scorso anno al 79,4% principalmente in quanto lo scorso anno il NOI includeva 819 migliaia di Euro relative alla differenza tra ricavi da locazione e costi inerenti l'asset di Milano, via Spadari ceduto con effetti a partire dal 20 dicembre 2024. Gli altri costi risultano in linea rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente.

La Società non ha strutture *vacant*, pertanto i relativi costi sono pari a zero.

Al 30 giugno 2025 non sono presenti costi operativi capitalizzati sul valore degli immobili.

Il *like for like rental growth* è calcolato sulla base dei canoni di locazione contabilizzati secondo il principio contabile IFRS 16. I canoni di locazione relativi al portafoglio immobiliare hanno subito un decremento rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso dovuto principalmente alle minori variazioni per adeguamento ISTAT. A parità di perimetro immobiliare i ricavi risultano in linea con quelli registrati al 30 giugno 2024.

Gli indicatori EPRA NAVs sono rimasti essenzialmente invariati rispetto al 30 giugno 2024 riducendosi di meno di un punto percentuale.

L'indicatore Epra LTV è ottenuto rapportando l'indebitamento netto della Società al valore di mercato degli asset in portafoglio e misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

L'EPRA LTV si attesta allo 0,6% (rispetto al -0,4% rilevato a dicembre 2024) risultando in aumento circa 1 p.p. per l'effetto combinato derivante dall'aumento dell'indebitamento netto e dalla riduzione del valore degli Investimenti immobiliari che riflette, oltre all'adeguamento del valore al *fair value*, gli effetti della cessione dell'asset di Milano, via Spadari.

L'EPRA NIY ha subito un leggero incremento rispetto al valore registrato al 31 dicembre 2024 per l'effetto derivante dalla riduzione del valore del portafoglio immobiliare.

### **3. BILANCIO SEMESTRALE ABBREVIATO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.**

#### *Prospetti contabili di NEXT RE*

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

## Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria

	Nota	30/06/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
<b>ATTIVO</b>					
<b>Attività non correnti</b>					
Investimenti immobiliari	1	74.820.000	0	75.060.543	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.695.318	0	1.685.133	0
Diritti d'uso	3	75.691	0	81.769	0
Attività immateriali	4	0	0	12.224	0
Altre attività non correnti	5	1.571.552	0	1.549.685	0
<b>Totale attività non correnti</b>		<b>78.162.561</b>	<b>0</b>	<b>78.389.354</b>	<b>0</b>
<b>Attività correnti</b>					
Crediti e altre attività correnti	6	1.024.974	194.524	443.999	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7	5.804.549	0	8.194.882	0
<b>Totale attività correnti</b>		<b>6.829.523</b>	<b>194.524</b>	<b>8.638.881</b>	<b>0</b>
<b>Attività in dismissione</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>45.513.885</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>84.992.084</b>	<b>194.524</b>	<b>132.542.120</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIO NETTO</b>					
Capitale sociale		63.264.528	0	63.264.528	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		12.823.136	0	12.457.956	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(22.036.084)	0	(22.229.038)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		57.583	0	56.095	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio		550.318	0	1.614.479	0
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>9</b>	<b>77.590.823</b>	<b>0</b>	<b>78.095.362</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVO</b>					
<b>Passività non correnti</b>					
Benefici per i dipendenti	10	28.990	0	26.525	0
Fondi rischi	11	49.155	0	35.043	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	12	50.379	0	6.335.145	6.274.622
<b>Totale passività non correnti</b>		<b>128.524</b>	<b>0</b>	<b>6.396.713</b>	<b>6.274.622</b>
<b>Passività correnti</b>					
Debiti verso banche e altri finanziatori	12	6.084.475	5.813.727	509.231	0
Debiti commerciali e altri debiti	13	1.188.262	491.057	1.443.534	619.154
<b>Totale passività correnti</b>		<b>7.272.737</b>	<b>6.304.784</b>	<b>1.952.765</b>	<b>619.154</b>
<b>Passività collegate ad attività in dismissione</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>46.097.280</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>		<b>7.401.261</b>	<b>6.304.784</b>	<b>54.446.758</b>	<b>6.893.776</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO</b>		<b>84.992.084</b>	<b>6.304.784</b>	<b>132.542.120</b>	<b>6.893.776</b>

## Prospetto Utile/Perdita del periodo

	Nota	30/06/2025	di cui con parti correlate	30/06/2024 (*)	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	2.217.197	0	3.296.707	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(434.110)	0	(699.724)	0
<b>Ricavi netti da locazione</b>		<b>1.783.087</b>	<b>0</b>	<b>2.596.983</b>	<b>0</b>
Costi del personale		(330.919)	0	(344.889)	0
<i>Salari e stipendi</i>		(172.764)	0	(169.666)	0
<i>Oneri sociali</i>		(78.042)	0	(80.197)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>		(11.186)	0	(11.436)	0
<i>Altri costi del personale</i>		(68.927)	0	(83.589)	0
Costi generali		(1.004.567)	(591.423)	(1.065.878)	(745.151)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(57.937)	0	(55.255)	0
<b>Totale costi di funzionamento</b>	<b>17</b>	<b>(1.393.423)</b>	<b>(591.423)</b>	<b>(1.466.021)</b>	<b>(745.151)</b>
Altri ricavi e proventi	18	770	0	2.106	0
Altri costi e oneri	19	(98.174)	0	(87.898)	0
<b>Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri</b>		<b>(97.404)</b>	<b>0</b>	<b>(85.792)</b>	<b>0</b>
Rivalutazioni di immobili		0	0	598.432	0
Svalutazioni di immobili		(240.543)	0	(655.399)	0
<b>Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili</b>	<b>20</b>	<b>(240.543)</b>	<b>0</b>	<b>(56.967)</b>	<b>0</b>
<b>Reddito operativo</b>		<b>51.717</b>	<b>(591.423)</b>	<b>988.203</b>	<b>(745.151)</b>
Proventi finanziari	21	575.029	527.838	76.795	1.948
Oneri finanziari	21	(76.428)	(66.943)	(707.582)	(683.867)
<b>Risultato ante imposte</b>		<b>550.318</b>	<b>(130.528)</b>	<b>357.416</b>	<b>(1.427.070)</b>
Imposte	22	0	0	0	0
<b>Utile/(Perdita) del periodo</b>		<b>550.318</b>	<b>(130.528)</b>	<b>357.416</b>	<b>(1.427.070)</b>

(\*) Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024; si rimanda a quanto rappresentato nella nota Schemi di bilancio adottati dalla Società

**Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo**

	<b>30/06/2025</b>	<b>30/06/2024 (*)</b>
<b>Utile/ (Perdita) del periodo</b>	<b>550.318</b>	<b>357.416</b>
Utili/(Perdite) attuariali (**)	1.488	1.314
<b>Totale Altre componenti di conto economico complessivo</b>	<b>1.488</b>	<b>1.314</b>
<b>Totale utile/(perdita) complessiva</b>	<b>551.806</b>	<b>358.730</b>

(\*) Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024; si rimanda a quanto rappresentato nella nota Schemi di bilancio adottati dalla Società

(\*\*) 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	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
<b>Saldo al 01/01/2024 (*)</b>	<b>63.264.528</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.874.373</b>	<b>7.161.495</b>	<b>(3.577.649)</b>	<b>(12.780.995)</b>	<b>55.530</b>	<b>(9.439.618)</b>	<b>76.489.006</b>	<b>0</b>	<b>76.489.006</b>
Destinazione risultato 2023	0	0	0	0	0	(9.439.618)	0	9.439.618	0	0	0
re componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	1.314	0	1.314	0	1.314
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deconsolidamento Fidelio Engineering S.r.l.	0	0	0	(263)	0	(8.425)	0	0	(8.688)	0	(8.688)
Utile/(Perdita) del periodo	0	0	0	0	0	0	0	357.416	357.416	0	357.416
<b>Totale utile/perdita complessiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.314</b>	<b>357.416</b>	<b>358.730</b>	<b>0</b>	<b>358.730</b>
<b>Saldo al 30/06/2024 (*)</b>	<b>63.264.528</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.874.373</b>	<b>7.161.232</b>	<b>(3.577.649)</b>	<b>(22.229.038)</b>	<b>56.844</b>	<b>357.416</b>	<b>76.839.049</b>	<b>0</b>	<b>76.839.049</b>

(\*) Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024; si rimanda a quanto rappresentato nella nota Schemi di bilancio adottati dalla Società

Note	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale	
<b>Saldo al 01/01/2025</b>	<b>63.264.528</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.874.372</b>	<b>7.161.232</b>	<b>(3.577.648)</b>	<b>(22.229.038)</b>	<b>56.095</b>	<b>1.614.479</b>	<b>78.095.361</b>	
Destinazione risultato 2024	0	0	0	80.724	1.340.800	192.955	0	(1.614.479)	0	
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	(1.056.344)	0	0	0	(1.056.344)	
re componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	1.488	0	1.488	
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	550.318	550.318	
<b>Totale utile/perdita complessiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.488</b>	<b>550.318</b>	<b>551.806</b>	
<b>Saldo al 30/06/2025</b>	<b>9</b>	<b>63.264.528</b>	<b>22.931.342</b>	<b>8.874.372</b>	<b>7.241.956</b>	<b>(3.293.192)</b>	<b>(22.036.084)</b>	<b>57.583</b>	<b>550.318</b>	<b>77.590.823</b>

## Rendiconto finanziario

	30/06/2025	di cui con parti correlate	30/06/2024 (*)	di cui con parti correlate
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>550.318</b>	<b>(130.528)</b>	<b>357.416</b>	<b>(1.427.070)</b>
<b>Rettifiche:</b>				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	57.937	0	55.255	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	240.543	0	56.967	0
Proventi finanziari	(575.029)	(527.838)	(76.795)	(1.948)
Oneri finanziari	76.428	66.943	707.582	683.867
Oneri finanziari pagati	(12.130)	0	(33.953)	0
Proventi finanziari incassati	59.986	0	68.251	1.948
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	25.298	0	59.281	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione</b>	<b>423.351</b>	<b>(591.423)</b>	<b>1.194.004</b>	<b>(743.203)</b>
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
<b>Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte</b>	<b>423.351</b>	<b>(591.423)</b>	<b>1.194.004</b>	<b>(743.203)</b>
<b>Altre attività/altre passività</b>	<b>(1.476.039)</b>	<b>(322.621)</b>	<b>(233.978)</b>	<b>(54.235)</b>
<i>Variazione crediti commerciali</i>	98.666	0	(482.977)	0
<i>Variazione debiti commerciali</i>	(133.291)	(128.097)	(203.225)	(54.235)
<i>Variazione altre attività correnti</i>	(348.814)	(194.524)	(91.078)	0
<i>Variazione altre passività correnti</i>	(837.491)	0	513.169	0
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	(21.867)	0	(10.840)	0
<i>Variazione crediti tributari</i>	(234.609)	0	43.526	0
<i>Variazione debiti tributari</i>	1.367	0	(2.553)	0
<b>Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria</b>	<b>(1.052.688)</b>	<b>(914.044)</b>	<b>960.025</b>	<b>(797.437)</b>
<b>Attività di investimento e disinvestimento</b>	<b>(41.300)</b>	<b>0</b>	<b>4.569</b>	<b>0</b>
<i>(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni</i>	(41.300)	0	0	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	0	0	0	0
<i>Cessione Fidelio Engineering S.r.l.</i>	0	0	4.569	0
<b>Attività Finanziaria</b>	<b>(1.296.346)</b>	<b>0</b>	<b>(225.518)</b>	<b>0</b>
<i>Distribuzione dividendi</i>	(1.056.344)	0	0	0
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	0	0	0	0
<i>Incremento debiti finanziari</i>	0	0	0	0
<i>Decremento debiti finanziari</i>	(240.002)	0	(225.518)	0
<b>Disponibilità liquide generate nel periodo (Nota. 23)</b>	<b>(2.390.333)</b>	<b>(914.044)</b>	<b>739.076</b>	<b>(797.437)</b>
<b>Disponibilità liquide iniziali</b>	<b>8.194.882</b>		<b>5.741.857</b>	
<b>Disponibilità liquide finali</b>	<b>5.804.549</b>		<b>6.480.933</b>	

(\*) Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024; si rimanda a quanto rappresentato nella nota Schemi di bilancio adottati dalla Società

## 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..

Il Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2025 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio semestrale abbreviato. Il bilancio semestrale abbreviato è sottoposto a revisione contabile limitata 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).

Il Bilancio semestrale abbreviato per il periodo al 30 giugno 2025 è stato redatto in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi, pertanto non espone tutta l’informativa richiesta nella redazione del bilancio annuale. Per tale motivo è necessario leggere il Bilancio semestrale abbreviato unitamente al Bilancio al 31 dicembre 2024.

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

Il bilancio semestrale abbreviato 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 quanto:

- il bilancio al 30 giugno 2025 chiude con un saldo di disponibilità liquide pari a 5.805 migliaia di Euro;
- i risultati del primo semestre 2025 e i flussi di cassa risultano in linea rispetto al Budget, al netto delle sopravvenienze attive rilevate tra i proventi finanziari e dell’adeguamento al *fair value* del portafoglio immobiliare al 30 giugno 2025 come meglio rappresentato nel prosieguo del presente bilancio semestrale abbreviato;
- il piano di tesoreria dei dodici mesi successivi, analizzato nel corso del Consiglio di Amministrazione del 25 luglio 2025, declina per lo scenario *steady state* i flussi di cassa operativi, da attività di investimento e disinvestimento e prevede livelli di disponibilità liquide adeguati, al termine del periodo, che permettono di far fronte alle obbligazioni di ripagamento dei debiti finanziari previste per il primo semestre 2026.

### PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 sono conformi a quelli utilizzati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2024, fatta eccezione per l’adozione dei nuovi principi e modifiche in vigore dal 1° gennaio 2025. La Società non ha adottato anticipatamente alcun nuovo principio, interpretazione o modifica emesso ma non ancora in vigore. Un emendamento si applica per la prima volta nel 2025 ma lo stesso non ha avuto impatto sul bilancio semestrale abbreviato.

### SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETA’

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

Il Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025 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 del periodo, che presenta separatamente i Costi inerenti il patrimonio immobiliare che concorrono alla voce "Ricavi netti da locazione" e gli altri costi classificati per natura;
- Prospetto delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto;
- Rendiconto finanziario, per la redazione del quale è stato utilizzato il metodo indiretto.

Si evidenzia che, con riferimento al Prospetto dell'utile o perdita del periodo, al Prospetto delle Altre Componenti di Conto Economico Complessivo, al Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto e al Rendiconto finanziario, i dati comparativi relativi al periodo chiuso al 30 giugno 2024 sono quelli del Bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 incluso nella Relazione Finanziaria Semestrale Abbreviata 2024 approvata dal Consiglio di Amministrazione del 26 luglio 2024. Il suddetto bilancio illustrava gli effetti del deconsolidamento della partecipata Fidelio Engineering S.r.l. nel prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria, nel Rendiconto finanziario, nel Prospetto delle variazioni del patrimonio netto nonché gli effetti economici derivanti dall'operazione nel prospetto dell'Utile/(Perdita) del periodo secondo quanto previsto dall'IFRS 10 (B-98); i valori del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 rappresentavano pertanto la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della sola NEXT RE poiché al 30 giugno 2024 la Società non risultava più essere una capogruppo in quanto il controllo sulla Fidelio Engineering S.r.l. era venuto meno nel corso del periodo di *reporting*.

Il Bilancio semestrale abbreviato include le Note Esplicative, che illustrano i criteri di valutazione, i principi contabili rilevanti e altre informazioni esplicative.

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

## **CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI**

I principali criteri di valutazione e principi contabili sono i medesimi utilizzati per la predisposizione del Bilancio al 31 dicembre 2024 cui si rimanda per la descrizione dettagliata degli stessi.

### **Uso di stime e assunzioni**

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

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

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

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

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

Il Consiglio di Amministrazione di NEXT RE SIIQ S.p.A. del 24 aprile 2025, in ottemperanza alla procedura “Esperto Indipendente” della Società, ha affidato alla società Protos Real Estate S.r.l. l'incarico triennale di esperto indipendente per la valutazione semestrale del patrimonio di NEXT RE per un corrispettivo pari a 10.260 Euro per la prima valutazione al 30 giugno 2025 e di 5.130 Euro per ciascuna delle successive valutazioni a perimetro costante.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

valutativi si fonda sul loro giudizio professionale, considerata un'attenta osservazione del mercato di riferimento.

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

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

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

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

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

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

Ferma restando la consapevolezza della presenza di effetti dovuti al cambiamento climatico su diverse aree dell'economia e della Società, in particolare sul settore immobiliare, l'impatto di quest'ultimo sui principi contabili e sull'utilizzo di stime e assunzioni nel perimetro di operatività di NEXT RE è stato ritenuto poco significativo.

In particolare, il management ha svolto le proprie analisi partendo dall'esperienza maturata in funzione dell'attività esercitata dalla Società e delle caratteristiche degli immobili in portafoglio.

Nello specifico, la Società detiene un portafoglio immobiliare composto da cinque asset concessi in locazione a terzi, di cui due a destinazione d'uso commerciale e tre a destinazione d'uso prevalentemente direzionale. Tenuto conto della localizzazione degli immobili – nelle città di Roma, Milano e Bari – e del loro buono stato manutentivo, il management non ha indentificato rilevanti rischi derivanti dai cambiamenti climatici quali, a titolo esemplificativo, quelli connessi alla necessità di implementare importanti interventi di adattamento senza i quali si potrebbe ingenerare una sensibile diminuzione del valore degli asset nel tempo o la possibilità di eventi climatici estremi che possano influenzare il valore degli immobili. Inoltre, la presenza di polizze assicurative, al momento, riduce l'esposizione economica e il danno economico potenziale dovuto ad eventuali fenomeni meteorologici avversi.

Tenuto conto di quanto rappresentato, il management e l'organo amministrativo, all'esito degli approfondimenti e delle analisi svolti, hanno ritenuto che un attento e costante monitoraggio degli eventi che insistono sul cambiamento climatico, con specifico riferimento agli asset in portafoglio, possa circoscriverne gli eventuali effetti negativi mitigando significativamente gli impatti sull'utilizzo dei principi contabili e sull'utilizzo di stime e assunzioni.

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 i dodici mesi

successivi. Si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione intermedia sulla Gestione al capitolo RISCHI ESG (ENVIRONMENTAL, SOCIAL AND GOVERNANCE) E RISCHI DERIVANTI DAL CAMBIAMENTO CLIMATICO.

### Informativa per settori

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

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

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

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

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

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

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

NEXT RE tenuto conto della variazione del capitale sociale comunicata al mercato in data 21 dicembre 2017 ha reso noto che la partecipazione complessiva detenuta al 31 dicembre 2017 (direttamente e indirettamente) dall'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"), 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 al 30 giugno 2025, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di NEXT RE a tale data.

#### Parametro patrimoniale

		30/06/2025	31/12/2024
<b>NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale</b>			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	74.820	120.561
Partecipazioni in SIIQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
<b>Totale numeratore</b>	<b>(C)=(A)+(B)</b>	<b>74.820</b>	<b>120.561</b>
Totale attivo patrimoniale	(D)	84.992	132.542
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		0	0
Valore di carico della sede della SIIQ		(1.637)	(1.666)
Disponibilità liquide		(5.798)	(4.682)
Crediti commerciali		(33)	(132)
Crediti tributari (inclusa IVA)		(333)	(88)
Risconti attivi		(134)	(53)
Totale rettifiche	(E)	(7.936)	(6.621)
<b>Totale denominatore:</b>	<b>(F)=(D)+(E)</b>	<b>77.056</b>	<b>125.921</b>
<b>attivo patrimoniale rettificato</b>			
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	97,10%	95,74%

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

- il numeratore, pari complessivamente a 74.820 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" (voce Investimenti immobiliari del Bilancio semestrale abbreviato);
- il denominatore, pari complessivamente a 77.056 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (84.992 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 1.637 migliaia di Euro al 30 giugno 2025); ii) il valore delle disponibilità liquide al netto dei depositi (5.798 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 (33 migliaia di Euro) iv) il valore dei crediti tributari (333 migliaia di Euro); v) i risconti (134 migliaia di Euro), vi) le imposte differite attive ove valorizzate.

## Parametro reddituale

Migliaia di Euro		30/06/2025	30/06/2024
<b>NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale</b>			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	2.171	3.162
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
<b>Totale numeratore</b>	<b>(D)=(A)+(B)+(C)</b>	<b>2.171</b>	<b>3.162</b>
Totale componenti economici positivi	(E)	2.793	3.974
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		0	(598)
Proventi per riaddebiti di costi		(16)	(92)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	0
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(528)	(38)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		0	0
Totale rettifiche	(F)	(544)	(729)
<b>Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati</b>	<b>(G)=(E)+(F)</b>	<b>2.249</b>	<b>3.246</b>
Parametro reddituale	(D)/(G)	96,52%	97,43%

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

- il numeratore, pari complessivamente a 2.171 migliaia di Euro e fa riferimento ai ricavi per canoni di locazione degli immobili destinati a tale attività (immobili di investimento);
- il denominatore risulta pari complessivamente 2.249 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (2.793 migliaia di Euro), rettificato, 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 16 migliaia di Euro e ii) sopravvenienze attive e rilasci di fondi per 528 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 rammenta che il Bilancio dell'esercizio 2024 si è chiuso con un risultato netto positivo pari a 1.614 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 1.552 migliaia di Euro e un risultato positivo della gestione imponibile di 63 migliaia di Euro). Tenuto conto del risultato dell'esercizio 2024, in data 18 aprile 2025 l'Assemblea degli azionisti, su proposta del Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2025, ha deliberato la distribuzione di dividendi (0,06 Euro per azione con data di stacco il 5 maggio 2025, *record date* il 6 maggio 2025 e data di pagamento il 7 maggio 2025) nel rispetto degli obblighi minimi di legge (art. 1, comma 123 della Legge n. 296/2006) anche tenuto conto di quanto previsto dall'art. 7 comma 4 del DM n. 174/2007 (cd *carry forward*). Non si sono, invece, realizzati i presupposti per alcuna distribuzione obbligatoria, in relazione all'ulteriore obbligo di distribuzione previsto dall'art. 1, comma 123-bis della Legge n. 296/2006. Si rimanda a quanto riportato nella nota di commento 9. Patrimonio netto.

Gli obblighi di distribuzione riferiti all'esercizio al 31 dicembre 2025 verranno verificati e commentati nel bilancio a tale data.

### (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 primo semestre 2025 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 30 giugno 2025 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 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.

Come descritto nel paragrafo della Relazione sulla gestione denominato "*Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ*", cui si rimanda, l'applicazione del Regime Speciale è stato sospeso per il periodo di imposta 2022 in considerazione del temporaneo venir meno del requisito del controllo da parte di CPI PG, prontamente ristabilito dal mese di giugno 2023, con la conseguente rideterminazione del reddito imponibile e l'assoggettamento dell'intero reddito percepito dalla Società ad IRES ed IRAP secondo le ordinarie regole di tassazione applicabili.

Il successivo reintegro del requisito del controllo nel corso di giugno 2023 e il suo mantenimento e riscontro al 31 dicembre 2023 ha consentito alla Società, assieme al rispetto degli altri requisiti previsti dalla normativa – che, come appena detto, risultano, al 31 dicembre 2023, soddisfatti –, di ritornare ad applicare il Regime

Speciale a partire dal periodo d'imposta 2023, come ritualmente e tempestivamente comunicato all'Agenzia delle Entrate.

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

Di seguito si riporta il conto economico al 30 giugno 2025 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	<b>Totale (A)</b>	<b>Gestione esente (B)</b>	<b>Gestione imponibile (A)-(B)</b>
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.193	2.193	0
Altri ricavi	25	25	0
<b>Ricavi lordi</b>	<b>2.218</b>	<b>2.218</b>	<b>0</b>
Costi per materie prime e servizi	(1.194)	(1.167)	(27)
Costo del personale	(331)	(319)	(12)
Altri costi operativi	(322)	(321)	(1)
Costi operativi	(1.846)	(1.807)	(39)
<b>Risultato operativo lordo</b>	<b>372</b>	<b>411</b>	<b>(39)</b>
<b>Rettifiche di valore</b>	<b>(313)</b>	<b>(311)</b>	<b>(2)</b>
<b>Risultato operativo</b>	<b>59</b>	<b>100</b>	<b>(41)</b>
Proventi finanziari	575	540	35
Oneri finanziari	(84)	(82)	(2)
<b>Risultato al lordo delle imposte</b>	<b>550</b>	<b>558</b>	<b>(8)</b>

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici del primo semestre 2025 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 (96,52%) 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**

Il valore degli investimenti immobiliari al 30 giugno 2025 è pari a 74.820 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 75.061.

	30/06/2025	31/12/2024
Investimenti immobiliari	74.820	75.061
<b>Investimenti immobiliari</b>	<b>74.820</b>	<b>75.061</b>

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

	Fabbricati
<b>Valore al 31/12/2024</b>	<b>75.061</b>
Incrementi	0
Riclassifiche	0
Adeguamenti al <i>fair value</i>	(241)
<b>Valore al 30/06/2025</b>	<b>74.820</b>

La tabella sotto riportata descrive la movimentazione dei valori di ciascun immobile avvenuta nel corso del primo semestre 2025.

Immobile	31/12/2024	Incrementi	Riclassifiche	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adeguamento al valore di mercato	30/06/2025
Milan, via Cuneo	26.400	0	0	26.400	26.400	0	26.400
Milano, C.S. Gottardo	15.900	0	0	15.900	15.900	0	15.900
Roma, via Zara	13.761	0	0	13.761	13.690	(71)	13.690
Bari, via Dioguardi	14.300	0	0	14.300	14.260	(40)	14.260
Roma, via Vinicio Cortese	4.700	0	0	4.700	4.570	(130)	4.570
	<b>75.061</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75.061</b>	<b>74.820</b>	<b>(241)</b>	<b>74.820</b>

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

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

Le perizie sul valore di mercato degli immobili al 30 giugno 2025 sono state redatte da Protos Real Estate S.r.l., cui il Consiglio di Amministrazione del 24 aprile 2025 ha affidato l'incarico triennale di Esperto Indipendente. Per il precedente triennio, sino alla valutazione del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2024, tale incarico era stato ricoperto da Colliers Valuation Italy S.r.l..

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

- per l'immobile sito in Milano, via Cuneo 2 non sono state rilevate variazioni di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024; le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti sul valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile sito in Milano, corso San Gottardo 29/31 non sono state rilevate variazioni di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024; le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti sul valore di mercato dell'immobile;
- immobile sito in Roma, via Zara 22-32: la variazione negativa di *fair value* rilevata al 30 giugno 2025 è pari a 71 migliaia di Euro e a circa lo 0,5% del valore al 31 dicembre 2024; le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti significativi sul valore di mercato dell'immobile;
- immobile sito in Bari, via Dioguardi 1: la variazione negativa di *fair value* rilevata al 30 giugno 2025 è pari a 40 migliaia di Euro e inferiore allo 0,3% del valore al 31 dicembre 2024; le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti sul valore di mercato dell'immobile;
- immobile sito in Roma, via Vinicio Cortese 147: la variazione negativa di *fair value* rilevata al 30 giugno 2025 è pari a 130 migliaia di Euro e a circa il 2,7% del valore al 31 dicembre 2024; le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti sul valore di mercato dell'immobile.

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

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 30 giugno 2025:

Immobile	Natura giuridica	Criteri di contabilizzazione	Data ultima perizia	Input significativi non osservabili sul mercato (level 3) Euro/000
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2025	26.400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2025	15.900
Roma, via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2025	13.690
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2025	14.260
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, fair value	30/06/2025	4.570
				<b>74.820</b>

Gli input non osservabili ritenuti maggiormente significativi da NEXT RE sono il tasso di attualizzazione, il tasso di uscita o *cap rate* (la principale differenza nel calcolo tra il tasso di uscita netto e il tasso di uscita lordo riguarda l'inclusione nell'ambito di quest'ultimo dei costi di commercializzazione) e l'ERV (*Estimated Rental Value* o Canoni annuali per metro quadro) in quanto una loro variazione influisce significativamente sul *fair value*.

Con riferimento al tasso di inflazione, per i canoni non ancora indicizzati con aggiornamento ISTAT, per il primo periodo valutativo l'Esperto Indipendente ha considerato un tasso di inflazione pari all'1,85% in conformità agli ultimi dati ISTAT rilevati. Per i periodi successivi del modello è stato adottato un tasso di inflazione del 2% in linea con i parametri previsionali indicati dal Fondo Monetario Internazionale, relativamente all'inflazione al consumo.

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 30 giugno 2025:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milano, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,3%	4,96% lordo, 4,42% netto	410
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,8%	5,38% lordo, 5,02% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,5%	5,80% lordo%, 4,62% netto	295 per porzione office e 250 per unità commerciale
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	7,2%	7,22% lordo, 5,57% netto	115
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	7,8%	7,32 lordo%, 6,21% netto	160

Nella tabella seguente si riportano gli input non osservabili utilizzati per ciascun asset al 31 dicembre 2024:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,35%	5,06% lordo, 4,5% netto	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	7,11%	5,18% lordo, 4,75% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	6,66%	5,27 lordo%, 4,5% netto	300 per porzione office e 220 per unità commerciale
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	7,37%	6,3% lordo, 5% netto	100
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddituale (DCF)	8,24%	7,12% lordo%, 6,25% netto	155

Il tasso di attualizzazione è il tasso assunto per l'attualizzazione dei flussi di cassa attesi ed è rappresentato dal *Weighted average cost of capital* (WACC), ovvero dal costo medio del capitale ponderato per il peso specifico delle due componenti di copertura finanziaria del capitale investito: mezzi propri e mezzi di terzi.

Il tasso di uscita, *cap rate*, è il tasso che corrisponde al rapporto esistente, sul mercato, tra il rendimento locativo (netto o lordo) e il valore di un determinato immobile alla fine del periodo considerato; essendo una grandezza che esprime il rendimento dell'investimento, il tasso di uscita implicitamente apprezza il rischio dell'investimento nell'immobile oggetto di valutazione o il rischio medio della classe di mercato di appartenenza dello stesso. La principale differenza tra il *gross cap rate* e il *net cap rate* utilizzati dell'Esperto indipendente riguarda l'inclusione nell'ambito del secondo dei costi di commercializzazione stimati nell'1,5% del prezzo di vendita.

Le variazioni dei *cap rate* netti e lordi sono riconducibili all'apprezzamento del rischio specifico dei vari asset da parte dell'Esperto indipendente che, a partire dal tasso di attualizzazione, tiene conto del tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato e di un opportuno *risk out* per ciascun immobile che considera le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

L'ERV viene stimato dall'Esperto Indipendente attraverso un'indagine di mercato finalizzata all'individuazione dei parametri entro i quali vengono concluse le vendite e le locazioni di immobili aventi destinazione simile a quelli oggetto di valutazione. Le indagini riguardanti i valori unitari di locazione sono basate su fonti quali la banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (valori OMI riferiti al primo

semestre 2024) e dai più rilevanti portali immobiliari (l'Osservatorio Immobiliare Real Value di Scenari Immobiliari e Nomisma).

Inoltre, L'Esperto indipendente ha condotto indagini dirette sul territorio con interviste a *broker* locali e analisi delle offerte di immobili in locazione/vendita comparabili.

Nella determinazione dei flussi espliciti del modello di valutazione i valori di locazione relativi alle porzioni locate sono rappresentati sulla base delle condizioni contrattuali vigenti fino alla scadenza contrattuale. Al termine contrattuale è stato ipotizzato che l'immobile resti vuoto per circa sei mesi (Vacancy del 50%), in modo da effettuare i lavori di *restyling* necessari per ricollocarlo sul mercato.

Gli ERV, rispetto al 31 dicembre 2024, hanno subito variazioni conseguenti al cambio di Esperto Indipendente che ha determinato l'ERV mediante il sopra descritto metodo comparativo che è stato calibrato con i canoni pagati dalla concorrenza e le richieste locative per unità correntemente offerte sul mercato e fa riferimento alle analisi precedentemente descritte ed effettuate nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'immobile si colloca nel presupposto che il locatore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica che commerciale.

La variazione dei tassi di attualizzazione al 30 giugno 2025, rispetto al 31 dicembre 2024, risente anche del generalizzato decremento dei tassi di interesse sul mercato. L'Esperto indipendente Protos Real Estate, nella determinazione dei tassi di attualizzazione, ha considerato, ai fini della componente *equity*, la media mobile degli ultimi dodici mesi del BTP a dieci anni, pari al 3,66% (il cui rendimento viene pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia) e, per la componente di debito, la media mobile degli ultimi dodici mesi dell'EURIRS a dieci anni, pari al 2,515% (pubblicata sul sito <https://www.euribor.it/tassi-storici-eurirs/>). Con riferimento ai modelli valutativi al 31 dicembre 2024, predisposti dal precedente esperto indipendente, si rammenta che per la componente di debito era stato utilizzato l'Euribor 6 mesi rilevato il 30 novembre 2024 pari al 2,695% mentre, quale parametro *risk free*, era stato utilizzato il rendimento medio mensile degli ultimi anni dei BTP cera pari al 2,59% rilevato il 30 novembre 2024.

L'andamento dei rendimenti di mercato ha avuto un effetto migliorativo sulla determinazione del tasso di attualizzazione da parte dell'Esperto Indipendente. La determinazione dei suddetti tassi, oltre a tener conto di fattori economici esogeni, riflette le condizioni specifiche degli asset oggetto di valutazione e del rischio specifico dello stesso che tiene in considerazione, inter alia, il rischio locatario, il rischio contesto, il rischio *property* e il rischio ESG. I tassi di attualizzazione adottati nella valutazione al 30 giugno 2025 hanno registrato un decremento su tutti gli asset.

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 degli input non osservabili. In particolare, è stata determinata l'oscillazione del valore del portafoglio immobiliare della Società facendo variare del +/- 5% l'ERV dei singoli immobili e del +/- 0,5% il tasso di attualizzazione che include la variazione, nella stessa misura, del net cap rate essendo lo stesso determinato da parte dell'Esperto Indipendente, partendo dal tasso di attualizzazione. Le variazioni applicate agli input non osservabili sono state determinate sulla base del giudizio dell'Esperto Indipendente.

L'oscillazione massima registrata è ricompresa in un range del + 17 e del -13% del valore del portafoglio immobiliare. Di seguito si riepilogano i risultati delle analisi condotte per i vari scenari come sopra illustrato:

Scenario	Risultato analisi di sensitività	Variazione % rispetto al valore di mercato del portafoglio immobiliare al 30/06/2025*
Valore di mercato al 30/06/2025 -5% ERV	73.450	-4%
Valore di mercato al 30/06/2025 +5% ERV	80.400	5%
Valore di mercato al 30/06/2025 -0,5% tasso di attualizzazione e -0,5% net cap rate	85.835	12%
Valore di mercato al 30/06/2025 +0,5% tasso di attualizzazione e e +0,5% net cap rate	69.620	-9%
Valore di mercato al 30/06/2025 -5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione e +0,5% net cap rate	81.875	6%
Valore di mercato al 30/06/2025 -5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione e -0,5% net cap rate	66.585	-13%
Valore di mercato al 30/06/2025 + 5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione e -0,5% net cap rate	89.850	17%
Valore di mercato al 30/06/2025 + 5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione e +0,5% net cap rate	72.700	-5%

\*pari a Euro 76.890 migliaia inclusivo della porzione ad uso strumentale dell'asset di Roma, via Zara pari a 2.070 migliaia di Euro

I risultati evidenziano le interrelazioni tra gli input in esame nella determinazione delle oscillazioni nel valore del portafoglio immobiliare; nei vari scenari, infatti, i canoni di mercato assunti possono avere un impatto diverso in termini di rendimento dell'investimento o in termini di rischio che potrebbero essere riflessi nella stima dei tassi di capitalizzazione e di attualizzazione. Analogamente variazioni nei tassi di attualizzazione e di capitalizzazione potrebbero comportare una compensazione nelle variazioni del valore del portafoglio derivanti da variazioni dei canoni di mercato o dei tassi stessi ma con segni diversi. Infine, a fronte di una riduzione dei rendimenti attesi e di un incremento dell'aspettativa sul valore di vendita di un asset e una contestuale maggiore aleatorietà si potrebbero avere variazioni nulle nel valore del portafoglio.

Di seguito viene rappresentato, infine, il valore del portafoglio immobiliare della Società, il debito residuo relativo ai finanziamenti in essere riferiti agli asset, il *Net Asset Value* (indicato su base volontaria e calcolato come rapporto tra il debito residuo nominale dei finanziamenti e il *fair value* degli asset), e l'indicatore *Loan to value* immobiliare calcolato come rapporto tra il debito residuo dei finanziamenti riferiti agli asset e i relativi *fair value* alla data del 30 giugno 2025.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 30 giugno 2025	Debito residuo al 30 giugno 2025**	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza	Durata (anni)
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	26.400	0	26.400	0%	27/01/2026	0,6
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.900	0	15.900	0%	27/01/2026	0,6
Roma, via Zara***	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	15.760	0	15.760	0%	27/01/2026	0,6
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	****	14.260	-	14.260	0%		
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Intesa San Paolo	4.570	159	4.328	5%	05/12/2025	0,5
		Intesa San Paolo		83				01/07/2025
<b>Totale escluso Attività in dismissione</b>			<b>76.890</b>	<b>242</b>	<b>76.648</b>	<b>0,3%</b>		

\*\*valori nominali del debito

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

\*\*\*\*leasing immobiliare estinto nel 2023

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

## Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Il valore della voce Altre immobilizzazioni materiali al 30 giugno 2025 è pari a 1.695 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 1.685 migliaia di Euro.

	30/06/2025	31/12/2024
Fabbricato strumentale	1.637	1.666
Altri beni	17	19
Impianto fotovoltaico	41	0
<b>Altre immobilizzazioni materiali</b>	<b>1.695</b>	<b>1.685</b>

Le variazioni intervenute nel periodo sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altre	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2025	1.666	19	1.685
Incrementi	0	41	41
Decrementi	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(28)	(3)	(31)
Saldo finale al 30/06/2025	1.637	58	1.695
Costo storico	1.909	80	1.989
Fondo ammortamento	(272)	(22)	(294)
<b>Valore netto contabile</b>	<b>1.637</b>	<b>58</b>	<b>1.695</b>

La voce include principalmente il valore, al netto del relativo fondo ammortamento, della porzione strumentale dell'immobile di Roma, via Zara 28 (sede della Società) per 1.637 migliaia di Euro. La riduzione rispetto al 31 dicembre 2024 è riconducibile alla rilevazione della quota di ammortamento.

Nel corso del primo semestre è stato installato, presso la sede di via Zara 28, un impianto di produzione di energia fotovoltaica.

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

## Nota 3. Diritti d'uso

Il valore della voce Diritti d'uso al 30 giugno 2025 è pari a 76 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 82 migliaia di Euro.

	30/06/2025	31/12/2024
Diritti d'uso	76	82
<b>Diritti d'uso</b>	<b>76</b>	<b>82</b>

Diritti d'uso	
Valore netto contabile al 01/01/2025	82
Incrementi	0
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	6
<b>Valore netto contabile al 30/06/2025</b>	<b>76</b>

La voce al 30 giugno 2025 accoglie il valore dei diritti d'uso con riferimento ai contratti di *leasing* relativi a tre auto aziendali.

#### Nota 4. Attività immateriali

Il valore della voce Attività immateriali al 30 giugno 2025 è pari a zero rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 12 migliaia di Euro.

La voce includeva 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 il semestre.

#### Nota 5. Altre attività non correnti

La tabella seguente riepiloga la composizione delle Altre attività non correnti al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024.

	30/06/2025	31/12/2024
Capex contribution Milano, via Cuneo	140	186
Concessioni Covid Milano, via Cuneo	103	137
Linearizzazione canoni	1.329	1.227
<b>Altre attività non correnti</b>	<b>1.572</b>	<b>1.550</b>

La voce al 30 giugno 2025 è pari a 1.572 migliaia di Euro e si riferisce principalmente:

- alla quota a lungo termine del *capex contribution* erogato al cliente OVS nel secondo semestre 2021 per l'immobile di Milano, via Cuneo per 140 migliaia di Euro; tali contributi erogati al conduttore per lavori di riqualificazione degli immobili sono portati a riduzione dei canoni futuri lungo la durata del contratto.
- alle quote relative alle riduzioni temporanee di canone concesse al conduttore OVS per 103 migliaia di Euro, con riferimento al contratto di locazione dell'asset di Milano via Cuneo, che verranno rilevate a conto economico negli esercizi oltre il successivo a riduzione dei ricavi da locazione;
- agli effetti derivanti dalla linearizzazione dei canoni di locazione per 1.329 migliaia di Euro che si riverteranno nel conto economico a partire dal 1 luglio 2026; la quota corrente è invece classificata alla voce Crediti e altre attività correnti.

#### Nota 6. Crediti e altre attività correnti

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

	30/06/2025	31/12/2024
Crediti verso conduttori	284	383
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
<b>Crediti verso clienti netti</b>	<b>33</b>	<b>132</b>
Crediti tributari	322	88
Ratei e risconti attivi	134	53
Concessioni ai clienti COVID-19	70	70
Capex contribution – quota corrente	93	93
Crediti verso parti correlate	195	0
Depositi cauzionali	1	1
Crediti riferiti all'asset via Spadari, ceduto	96	0
Altri crediti	81	7
<b>Totale</b>	<b>1.025</b>	<b>444</b>

### Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 33 migliaia di Euro (132 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e sono composti principalmente da:

- crediti verso i conduttori degli immobili di proprietà per 33 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 32 migliaia di Euro;
- crediti completamente svalutati per 251 migliaia di Euro.

Il fondo svalutazione crediti non ha subito variazioni rispetto all'esercizio precedente.

NEXT RE prevede ragionevolmente che i crediti non svalutati saranno incassati entro dodici mesi, in quanto ad oggi non sussistono perdite previste per inesigibilità o altre cause di non realizzo dei crediti verso locatari.

### Crediti tributari

	30/06/2025	31/12/2024
Crediti verso Erario per IVA	241	18
Crediti verso Erario per imposte	66	54
Altri crediti tributari	15	16
<b>Crediti tributari correnti</b>	<b>322</b>	<b>88</b>

I crediti tributari presentano un saldo pari a 322 migliaia di Euro (88 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e sono composti principalmente da:

- credito verso l'erario risultante dalla liquidazione IVA del mese di giugno 2025 per 241 migliaia di Euro (18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024).
- crediti IRES per 66 migliaia di Euro;
- crediti tributari diversi per 15 migliaia di Euro.

### Crediti verso parti correlate e Altri crediti

Ammontano a 195 migliaia di Euro e fanno riferimento all'importo che deve essere regolato sui conti della Società nell'ambito delle operazioni di pagamento del dividendo deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2025. Alla data del presente bilancio semestrale abbreviato le operazioni di rettifica da parte degli intermediari finanziari coinvolti sono ancora in corso; l'importo è iscritto al netto delle ritenute alla fonte operate dagli intermediari coinvolti (rilevato tra gli Altri crediti). Si rimanda anche alla nota 9. Patrimonio netto.

### Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 134 migliaia di Euro (53 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dei successivi dodici mesi.

### 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 diminuzione dei ricavi di locazione, nei dodici mesi successivi.

### Crediti riferiti all'asset via Spadari, ceduto

La voce include il valore dei crediti da incassare, alla data del 30 giugno 2025, in relazione all'asset di Milano via Spadari (ceduto) pari a 96 migliaia di Euro. Alla data della presente relazione è stato incassato l'importo pari a 15 migliaia di Euro.

### Capex contribution - quota corrente

La voce fa riferimento alla quota entro i dodici mesi successivi del *capex contribution* erogato nel 2018 al cliente OVS 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 dodici mesi.

### Nota 7. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	30/06/2025	31/12/2024
Depositi bancari	5.805	4.541
<i>Time deposit</i>	0	3.504
Depositi per garanzie contrattuali	0	150
Denaro e valori in cassa	0	0
<b>Totale</b>	<b>5.805</b>	<b>8.195</b>

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 5.805 migliaia di Euro (8.195 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e sono rappresentate da depositi bancari. Alla data del 30 giugno non sono in essere *time deposit* mentre i depositi per garanzie contrattuali, relativi a contratti con conduttori dell'asset ceduto di Milano, via Spadari, sono stati trasferiti nell'ambito del perfezionamento della cessione dello stesso avvenuta nel mese di marzo 2025.

### Nota 8. Attività in dismissione

La voce, alla data del 31 dicembre 2024, includeva il valore delle attività in dismissione riferite all'immobile di Milano, via Spadari la cui cessione è stata perfezionata in data 5 marzo 2025.

## PATRIMONIO NETTO

### Nota 9. Patrimonio Netto

Il Capitale Sociale, interamente sottoscritto e versato, ammonta a 63.265 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 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.

La destinazione del risultato dell'esercizio 2024, pari a 1.614.478,7 Euro, è stata deliberata, conformemente a quanto proposto dal Consiglio di Amministrazione del 12 marzo 2025, dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2025, come segue: i) a riserva legale per 80.723,94 Euro, ii) a dividendo per 1.073.628,34 Euro (0,06 Euro per azione con data di stacco il 5 maggio 2025, *record date* il 6 maggio 2025 e data di pagamento il 7 maggio 2025), iii) a riserva statutaria per 267.171,81 Euro e iv) a nuovo per 192.954,62.

In relazione al dividendo di 0,06 Euro per azione, si rappresenta che lo stesso, in conformità alla sopra menzionata delibera assunta dall'Assemblea, è stato corrisposto in data 7 maggio 2025 a tutti gli azionisti, detentori sia di azioni ordinarie che di azioni di categoria B. Con riferimento a quest'ultima categoria di azioni, si rappresenta che, alla data della presente relazione, sono tuttora in corso, da parte degli intermediari finanziari coinvolti, le operazioni di rettifica di quanto trasferito in eccedenza al fine di assicurare il rispetto dei limiti statuari vigenti relativi alla distribuzione degli utili. Si rammenta al riguardo che l'unico azionista titolare di azioni di categoria B è il socio di controllo CPI Property Group S.A.. Pertanto, nel bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025, a fronte di temporanea minore liquidità pari a 263 migliaia di Euro, è stato rilevato un credito, per l'importo al lordo delle ritenute applicate alla fonte, iscritto nella voce Crediti e altre attività correnti di cui 195 migliaia di Euro verso parti correlate.

La riserva statutaria si alimenta per l'importo di 267 migliaia di Euro a seguito della già menzionata delibera dell'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2025 e ha altresì accolto la differenza da arrotondamento, relativa al pagamento del dividendo, pari a 17 migliaia di Euro.

La voce Riserva per pagamenti basati su azioni, al 30 giugno 2025, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

L'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti del giorno 23 aprile 2024 ha approvato, *inter alia*, di attribuire al Consiglio di Amministrazione una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di 500 milioni di Euro, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in via scindibile, in una o più *tranches*, entro la data di approvazione assembleare del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, 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.

Con riferimento all'informativa circa i requisiti partecipativi necessari per il mantenimento del regime SIIQ si rimanda a quanto ampiamente illustrato nei paragrafi "Quadro normativo e regolamentare della SIIQ" e "Mantenimento requisiti regime SIIQ" inclusi nella Relazione sulla gestione e "Informativa sul regime speciale delle società di investimento immobiliari quotate – SIIQ" incluso nel Bilancio semestrale abbreviato.

**PASSIVO**
**Nota 10. Benefici per i dipendenti**

La tabella di seguito riepiloga la composizione dei benefici per i dipendenti al 30 giugno 2025. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 30 giugno 2025.

	30/06/2025	31/12/2024
Benefici per i dipendenti	29	27
<b>Totale Benefici per i dipendenti</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	30/06/2025	31/12/2024
Saldo di apertura	27	20
Utili/Perdite attuariali	(2)	(1)
Utilizzo	0	0
Accantonamenti	3	7
Oneri finanziari IAS 19	1	1
<b>Saldo finale</b>	<b>29</b>	<b>27</b>

Il saldo finale, pari a 29 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 (27 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024), 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.

Il *service cost* è classificato a conto economico per 3 migliaia di Euro tra i costi del personale, per 1 migliaio di Euro tra gli interessi passivi classificato tra gli oneri finanziari e per 2 migliaia di Euro a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19. Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	30/06/2025
Probabilità di decesso	Tabelle di mortalità RG48	Tasso annuo di attualizzazione	3,7%
Probabilità di invalidità	Tavole INPS distinte per età e sesso	Tasso annuo di inflazione	2,00%
Probabilità di pensionamento	100% al raggiungimento dei requisiti AGO	Tasso annuo incremento TFR	3,00%
Probabilità di ricevere all'inizio dell'anno un'anticipazione del TFR accantonato pari al 70%	3%	Tasso annuo di incremento salariale	3,00%
Probabilità di dimissioni	5%		

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

In particolare, occorre notare come:

il tasso annuo di attualizzazione utilizzato per la determinazione del valore attuale dell'obbligazione è stato desunto, coerentemente con il par. 83 dello IAS 19, dall'indice Iboxx Corporate AA con *duration* 10+ rilevato alla data della valutazione;

- il tasso annuo di incremento del TFR come previsto dall'art. 2120 del Codice civile è pari al 75% dell'inflazione più 1,5 punti percentuali;
- Il tasso annuo di incremento salariale applicato esclusivamente per le Società con in media meno di 50 dipendenti nel corso del 2006 è stato determinato pari al 3%.

Alla data del 30 giugno 2025 l'organico della Società è composto da n. 4 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 30 giugno 2025 e al 31 dicembre 2024, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	30/06/2025	31/12/2024
Dirigenti	2	2
Quadri	2	2
Impiegati	0	0
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Divisione per media del periodo	30/06/2025	31/12/2024
Dirigenti	2	2
Quadri	2	1
Impiegati	0	1
<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

#### Nota 11. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, inclusa tra le Passività non correnti, si incrementa per 14 migliaia di Euro a seguito della stima aggiornata delle passività potenziali relative a situazioni in via di definizione per le quali l'esistenza non è certa e vi è un'indeterminatezza dell'ammontare.

#### Nota 12. Debiti verso banche e altri finanziatori

La voce Debiti verso banche e altri finanziatori ammonta a complessivi 6.134 migliaia di Euro (6.845 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024), divisi tra la quota corrente e la quota non corrente, come di seguito illustrato.

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Non correnti</b>		
Mutui ipotecari e finanziamenti	0	6.275
Debiti verso altri finanziatori	50	61
<b>Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti</b>	<b>50</b>	<b>6.336</b>
<b>Correnti</b>		
Mutui ipotecari e finanziamenti	6.058	488
Debiti verso altri finanziatori	26	21
<b>Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti</b>	<b>6.084</b>	<b>509</b>
<b>Totale</b>	<b>6.134</b>	<b>6.845</b>

Rispetto al precedente esercizio la voce Mutui ipotecari e finanziamenti si movimenta come di seguito dettagliato:

- per la riclassifica dalla voce Mutui ipotecari e finanziamenti non correnti alla voce Mutui ipotecari e finanziamenti correnti per 5.814 migliaia di Euro relativi ai finanziamenti in essere con CPI PG che hanno scadenza nel primo semestre 2026;
- in diminuzione per il rilascio del debito per ritenute su interessi per 528 migliaia di Euro a seguito della risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE (c.d. Direttiva

Interessi e Canoni) sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG. Tale accantonamento era stato stanziato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021.

- in decremento a fronte del rimborso, per 243 migliaia di Euro, delle rate relative ai mutui ipotecari Intesa San Paolo sulla base dei piani di ammortamento vigenti;
- in incremento per l'adeguamento al costo ammortizzato dei finanziamenti in essere con CPI PG per 67 migliaia di Euro.

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

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 30/06/2025 Valori Nominali	Debito residuo al 30/06/2025 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	0	2.161	2.161	0		
CPI PG	3.366	3.366	3.652	3.652	0		
Intesa San Paolo S.p.A.	3.900	159	160	160	0	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
Intesa San Paolo S.p.A.	2.100	83	85	85	0	Ipoteca di 2° grado	Canalizzazione canoni di locazione
	<b>63.972</b>	<b>3.608</b>	<b>6.058</b>	<b>6.058</b>	<b>0</b>		

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 riferimento 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.

	31/12/2024	Flusso monetario	Flussi non monetari		30/06/2025
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	6.336	0	0	(6.285)	50
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	509	(240)	0	5.815	6.084
<b>Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento</b>	<b>6.845</b>	<b>(240)</b>	<b>0</b>	<b>(470)</b>	<b>6.134</b>
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(8.195)	2.390	0	0	(5.805)
<b>Totale indebitamento finanziario</b>	<b>1.351</b>	<b>2.150</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>329</b>

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	6.135	6.084	21	29	-

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

### Nota 13. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 30 giugno 2025.

	30/06/2025	31/12/2024
<b>Correnti</b>		
Debiti commerciali verso terzi	271	346
Debiti verso parti correlate	491	619
Altri debiti	176	211
Passività riferite all'asset di via Spadari, ceduto	38	0
Debiti tributari	31	30
Debiti verso istituti di previdenza	15	73
Risconti	166	165
<b>Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti</b>	<b>1.188</b>	<b>1.444</b>

#### Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 271 migliaia di Euro (346 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024).

#### Debiti verso parti correlate

La voce include il debito verso Dea Capital SGR per *asset advisory fee* pari a 298 migliaia di Euro oltre a 193 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci per emolumenti e accantonamenti per incentivazione di breve periodo.

#### Passività riferite all'asset di via Spadari, ceduto

La voce, al 30 giugno 2025, accoglie principalmente la stima delle passività potenziali derivanti dall'atto di compravendita con la controparte Zeta Investment in relazione agli obblighi in materia di prevenzione antincendio, ambientale e di impianti.

#### Altri Debiti

	30/06/2025	31/12/2024
Debiti verso il personale	138	177
Altri debiti	29	25
Debiti verso Organismo di Vigilanza	9	9
<b>Totale Altri Debiti</b>	<b>176</b>	<b>211</b>

Gli Altri debiti ammontano a 176 migliaia di Euro al 30 giugno 2025, a fronte di un saldo di 211 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024, e sono composti prevalentemente da:

- debiti verso il personale per 138 migliaia di Euro relativi ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate e remunerazione variabile di breve periodo stimata al 30 giugno 2025;
- altri debiti per 29 migliaia di Euro (25 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024);
- il debito verso i componenti dell'organismo di vigilanza è invece pari a 9 migliaia di Euro.

#### Debiti tributari

	30/06/2025	31/12/2024
Debiti tributari non correnti	0	0
Debiti tributari correnti	31	30
<b>Totale Debiti tributari</b>	<b>31</b>	<b>30</b>

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 31 migliaia di Euro (30 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente a ritenute su redditi da lavoro dipendente e autonomi pagate nel mese di luglio 2025.

#### Debiti verso istituti di previdenza

	30/06/2025	31/12/2024
Debiti verso INPS	14	72
Debiti verso INAIL	1	1
<b>Totale debiti verso istituti di previdenza</b>	<b>15</b>	<b>73</b>

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 15 migliaia di Euro (73 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di giugno 2025 pagati nel mese di luglio 2025.

#### Risconti

La voce accoglie la quota di canoni di locazione fatturati al 30 giugno 2025 ma di competenza dei mesi successivi.

#### Nota 14. Passività collegate ad attività in dismissione

La voce al 31 dicembre 2024 includeva il valore delle passività connesse all'operazione di cessione dell'asset di Milano, via Spadari. In data 5 marzo 2025 si è perfezionata l'operazione di cessione di tale immobile mediante stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva – relativa al mancato esercizio della prelazione, nel termine di legge dalla ricezione della relativa denuncia, eventualmente spettante secondo la valutazione degli organi competenti, ai sensi dell'articolo 60 del D. Lgs. n. 42/2004, al Ministero per i beni e le attività culturali e, ai sensi dell'articolo 63, terzo comma del medesimo decreto, alla Regione o ad altro Ente Pubblico Territoriale interessato – a cui erano subordinati gli effetti della Cessione.

#### Rischi

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

#### Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Società ha in essere con Intesa Sanpaolo, è stata rilasciata ipoteca sull'immobile di Roma, via Cortese per un valore originario di 16 milioni di Euro; si evidenzia che il debito residuo al 30 giugno 2025 è pari a 245 migliaia di Euro e che il valore di mercato dell'immobile è pari a 4.580 migliaia di Euro.

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

### Accantonamenti, impegni, passività e attività potenziali

NEXT RE ha rilevato nel bilancio al 30 giugno 2025 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 49 migliaia di Euro come indicato alla nota 11. Fondi rischi. Inoltre, alla data del 30 giugno 2025, è iscritto un fondo rischi pari a 25 migliaia di Euro classificato nella voce Passività collegate ad attività in dismissione in relazione all'operazione di cessione dell'asset di Milano, via Spadari; tale fondo rischi accoglie la stima delle passività potenziali derivanti dall'atto di compravendita con la controparte Zeta Investment in relazione agli obblighi in materia di prevenzione antincendio, ambientale e di impianti.

Nel seguito si descrivono brevemente le passività potenziali riferite alla data del 30 giugno 2025.

- 1) Con riferimento alla causa pendente presso il Tribunale di Roma R.G. 55062/2020 intentata da Sorgente Group Italia S.r.l. - che ha impugnato la delibera consiliare del 29 ottobre 2020 avente ad oggetto l'aumento del capitale sociale, oltre alla delibera consiliare del 7 ottobre 2020 con cui era stata accettata l'offerta di CPI Property Group S.A. e alla delibera assembleare del 27 agosto 2020, con cui era stata conferita al Consiglio di Amministrazione la delega ad aumentare il capitale ai sensi dell'art. 2443 del codice civile, l'udienza di precisazione delle conclusioni si è tenuta in data 13 gennaio 2025, in modalità di trattazione scritta. A seguire, il Giudice ha quindi assegnato i termini di legge per gli scritti difensivi finali, fissati al 9 giugno 2025 per le comparse conclusionali e al 30 giugno 2025 per le memorie di replica. Le parti hanno provveduto a depositare le rispettive memorie difensive nei termini indicati, riproponendo in modo organico le difese svolte nei precedenti atti di causa. Siamo dunque in attesa che il Giudice fissi l'udienza per l'emissione della sentenza. I difensori della Società ritengono il rischio di soccombenza in relazione all'accoglimento della domanda risarcitoria solo meramente possibile.
- 2) 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. Il giudicante non ha ancora assunto i provvedimenti conseguenti al deposito dei relativi atti di rinuncia e accettazione ex art. 306 c.p.c. e l'udienza per la precisazione delle conclusioni in precedenza fissata per l'11 dicembre 2024 è stata rinviata al 3 settembre 2025. Si ricorda che, con riferimento al suddetto contenzioso, il rischio di soccombenza è ritenuto dai difensori della Società, in un'ottica prudenziale, possibile.
- 3) Con riferimento al giudizio pendente presso il Tribunale di Roma R.G. 5998/2021, in cui Next Re è stata chiamata in giudizio, in qualità di terzo, su impulso del Curatore Speciale del fondo comune di investimento immobiliare chiuso denominato "Fondo Aida", interamente e indirettamente detenuto da SIAE, si rammenta che Next Re si è ritualmente costituita in giudizio, sollevando plurime eccezioni processuali e di merito e chiedendo l'integrale rigetto delle domande formulate dalle parti attrici. All'esito della prima udienza di trattazione, celebratasi il 5 luglio 2022, il Giudice ha assegnato alle parti i termini per il deposito delle memorie difensive ex art. 183, c. 6, c.p.c. e, nel corso dell'udienza successiva del 28 febbraio 2023, ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio, onde consentire di valutare le pretese contestazioni risarcitorie. A seguito dell'avvio delle operazioni peritali e di alcuni rinvii, il C.T.U. ha depositato relazione tecnica preliminare in data 20 maggio 2024, nell'ambito della quale si è limitato a verificare che le pretese risarcitorie avanzate dalle parti attrici fossero: (a) verificabili sulla base del materiale probatorio raccolto agli atti; e, in caso affermativo, (b) corrette da un punto di vista puramente tecnico, ritenendo in diversi casi tali richieste di danno ingiustificate e non provate. In data 30 giugno 2024, il CTP nominato da Next RE ha depositato le osservazioni a tale relazione preliminare di CTU, evidenziando come le conclusioni raggiunte - basate sui suddetti presupposti metodologici - possano essere ritenute astrattamente condivisibili da Next Re nella misura in cui si riconosca che a Next Re non può essere addebitato alcun danno, in quanto totalmente estranea ai fatti contestati. Il deposito della CTU definitiva presso il Tribunale di Roma è avvenuto entro il termine del 30 luglio 2024. La successiva udienza giudiziale si è tenuta in data 20 gennaio 2025 per le osservazioni alla CTU. La suddetta udienza è stata poi ulteriormente rinviata al 22 gennaio e tenuta da un giudice onorario di pace, in quanto il giudice titolare della causa è stato trasferito e non

è ancora stato sostituito da un altro giudice. Pertanto, in attesa dell'individuazione del nuovo giudice, nell'udienza del 22 gennaio 2025, il giudice onorario di pace ha disposto il rinvio della causa per le stesse incombenze al 27 ottobre 2025.

Si rappresenta che il rischio di soccombenza in relazione a tale contenzioso è ritenuto dai consulenti legali della Società, in un'ottica prudenziale, possibile.

**CONTO ECONOMICO**
**Nota 15. Ricavi da locazione**

	30/06/2025	30/06/2024
Locazioni immobiliari	2.171	3.163
Riaddebiti a conduttori	23	98
Altri ricavi	23	36
<b>Ricavi da locazione</b>	<b>2.217</b>	<b>3.297</b>

La voce, pari a 2.217 migliaia di Euro al 30 giugno 2025, include i ricavi da locazione e i relativi riaddebiti di costi ai conduttori, nonché altri ricavi relativi a sopravvenienze attive. La voce Ricavi da locazione subisce un decremento pari 1.080 migliaia di Euro a fronte dell'uscita dal portafoglio immobiliare dell'asset di Milano, via Spadari. Su base *like-for-like* i ricavi da locazione, invece, si incrementano per circa 20 migliaia di Euro per gli adeguamenti ISTAT dei contratti di locazione applicati nel periodo. Di seguito si riporta il dettaglio dei ricavi conseguiti per immobile.

Immobile	30/06/2025	30/06/2024
Milano, via Spadari	19	1.119
Milano, via Cuneo	599	591
Milano, C.so San Gottardo	419	415
Roma, via Zara	398	395
Bari, via Dioguardi	488	484
Roma, via Cortese	294	293
<b>Totale</b>	<b>2.217</b>	<b>3.297</b>

**Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare**

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 30 giugno 2025 è pari a 434 migliaia di Euro (700 migliaia di Euro al 30 giugno 2024); nella seguente tabella sono rappresentati tali costi per tipologia:

	30/06/2025	30/06/2024
IMU	260	348
Consulenze tecniche	69	81
Manutenzioni e spese di gestione locali	41	169
Imposte di registrazione contratti	30	51
Assicurazioni	16	14
Costi di <i>property, building e facility management</i>	11	12
Utenze	3	1
Consulenze legali, notarili e spese professionali	2	12
Consulenze immobiliari	1	8
Altre imposte e tasse	1	2
Altri oneri	0	2
<b>Costi inerenti il patrimonio immobiliare</b>	<b>434</b>	<b>700</b>

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.

La voce subisce un decremento pari 265 migliaia di Euro a fronte dell'uscita dal portafoglio immobiliare dell'asset di Milano, via Spadari. Su base *like-for-like* i costi inerenti il patrimonio immobiliare si decrementano per circa 24 migliaia di Euro.

#### Nota 17. Totale costi di funzionamento

	30/06/2025	30/06/2024
Salari e stipendi	173	170
Oneri sociali	78	80
Trattamento di fine rapporto	11	11
Altri costi del personale	69	84
<b>Sub totale a) Costi del personale</b>	<b>331</b>	<b>345</b>
Emolumenti Amministratori	284	306
Asset advisory fee	266	307
Consulenze legali e notarili	74	92
Altre consulenze	74	64
Canoni e consulenze IT	54	56
Consulenze amministrative e finanziarie	44	29
Emolumenti Collegio Sindacale	41	41
Compensi Organismo di Vigilanza	28	23
Compensi revisori professionisti	26	25
Compensi <i>internal auditor</i>	22	42
Assicurazioni	25	25
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	11	11
Servizi HR	10	10
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	10	5
Utenze	10	9
Vigilanza	7	7
Costi di comunicazione e marketing	7	7
Commissioni e spese bancarie	7	2
Spese viaggio, trasporto e auto	1	2
Diversi	4	3
<b>Sub totale b) Costi generali</b>	<b>1.005</b>	<b>1.066</b>
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	58	55
<b>Totale Costi di funzionamento</b>	<b>1.394</b>	<b>1.466</b>

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 331 migliaia di Euro al 30 giugno 2025. La voce accoglie i costi dell'organizzazione e gli accantonamenti per remunerazione variabile di breve periodo. Per ulteriori dettagli si rimanda alla successiva Nota Piani di incentivazione.

I costi verso parti correlate ammontano a 491 migliaia di Euro e includono Emolumenti ad amministratori per 284 migliaia di Euro, Asset advisory fee per 266 migliaia di Euro ed emolumenti per il Collegio Sindacale per 41 migliaia di Euro.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 1.005 migliaia di Euro al 30 giugno 2025 e registra un decremento netto rispetto al 30 giugno 2024 per 61 migliaia.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (12 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (15 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 31 migliaia di Euro di cui 28 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%.

#### Nota 18. Altri ricavi e proventi

La voce al 30 giugno 2025 è pari a 1 migliaio di Euro mentre al 30 giugno 2024 era pari a 2 migliaia di Euro e include proventi relativi a esercizi precedenti.

#### Nota 19. Altri costi ed oneri

	30/06/2025	30/06/2024
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	53	50
Accantonamento a fondi rischi	14	4
Contributi associativi	14	17
Altri oneri	17	17
<b>Totale Altri costi ed oneri</b>	<b>98</b>	<b>88</b>

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

#### Nota 20. Rivalutazione/(svalutazioni) di immobili

	30/06/2025	30/06/2024
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(241)	(655)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	0	598
<b>Totale</b>	<b>(241)</b>	<b>(57)</b>

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

#### Nota 21. Proventi/(Oneri) finanziari

	30/06/2025	30/06/2024
Interessi attivi su conti bancari e <i>time deposit</i>	47	73
Altri proventi finanziari	0	2
Altri proventi finanziari da op. con parti correlate	528	2
<b>Proventi finanziari</b>	<b>575</b>	<b>77</b>
Interessi su finanziamenti CPI PG	(67)	(684)
Interessi su finanziamenti bancari	(7)	(21)
Interessi su <i>lease</i>	(2)	(2)
Interessi passivi su altri debiti	0	(1)
<b>Oneri finanziari</b>	<b>(76)</b>	<b>(708)</b>

I proventi finanziari includono 528 migliaia di Euro per sopravvenienze attive rilevate a fronte del rilascio a conto economico del debito per ritenute su interessi per 528 migliaia di Euro a seguito della risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG. Tale accantonamento era stato stanziato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021.

La voce Oneri finanziari è composta principalmente da interessi passivi su finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 67 migliaia di Euro. Rispetto al primo semestre 2024 si rileva un significativo decremento di tali interessi maturati nel periodo a seguito del rimborso parziale anticipato e stralcio parziale del debito avvenuto nel mese di dicembre 2024.

### **Nota 22. Imposte**

La Società, per i redditi derivanti dalla gestione esente applica l'apposita disciplina prevista dall'art. 1, commi 119 e ss., della Legge n. 296/2006 e dal relativo decreto attuativo, mentre per i redditi derivanti dalla gestione non esente applica le ordinarie regole di imposizione ai fini IRES ed IRAP. Al 30 giugno 2025 la gestione ordinaria risulta in perdita fiscale e non è stata rilevata fiscalità differita in ragione della prevedibile recuperabilità della stessa. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ" incluso nella Relazione sulla gestione.

### **Nota 23. Rendiconto finanziario**

Il rendiconto finanziario è presentato con il metodo indiretto.

Nel primo semestre 2025 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa positivo pari a 423 migliaia di Euro (nel 2024 per 1.194 migliaia di Euro).

Nel periodo le operazioni di investimento/disinvestimento hanno generato un flusso di cassa negativo pari a 41 migliaia di Euro mentre il pagamento di dividendi e il rimborso di debiti finanziari ha assorbito cassa per 1.296 migliaia di Euro.

### **Eventi successivi alla chiusura del bilancio**

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

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

### **Piani di incentivazione**

#### **Stock Grant Plan 2021-2026**

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.

Alla data del 31 dicembre 2024, data in cui si è concluso il 1° ciclo, il valore dei diritti maturati dai beneficiari è pari a zero in quanto non si è realizzato il presupposto che consente il conseguimento dell'Obiettivo Cancellato che costituisce la condizione di accesso al I Ciclo del Piano.

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

## **LTI**

In data 28 maggio 2024, il Consiglio d'Amministrazione della Società ha approvato e assegnato le proposte di remunerazione incentivante di medio-lungo periodo per gli esercizi 2024-2026, a favore degli Amministratori esecutivi e dei Dirigenti con responsabilità strategiche, elaborate in coerenza con la Politica di Remunerazione approvata dall'Assemblea degli Azionisti della Società in data 23 aprile 2024 per il triennio 2024-2026. La remunerazione di medio-lungo periodo prevede l'assegnazione di una componente remunerativa incentivante target pari ad una percentuale della remunerazione fissa complessiva (il "Premio LTI"), la cui maturazione è legata al raggiungimento di uno o più determinati obiettivi. Il Premio LTI sarà erogato dalla Società subordinatamente al verificarsi delle seguenti condizioni: a) mantenimento del Rapporto Rilevante con la Società; b) raggiungimento dell'Obiettivo LTI e, fatto salvo il raggiungimento del cosiddetto Obiettivo Cancellato, come sarà verificato dal Consiglio di Amministrazione, con l'ausilio del Comitato Indipendenti, ovvero dalle funzioni aziendali competenti, in occasione dell'approvazione consiliare del progetto di bilancio dell'esercizio 2026.

L'erogazione dell'eventuale Premio LTI maturato avverrà entro trenta giorni dalla suddetta approvazione a condizione che sia stato mantenuto il rapporto con la Società alla data del 31 dicembre 2026. I piani di incentivazione a lungo termine si qualificano, secondo la IAS 19, come altri benefici ai dipendenti e devono essere stanziati pro-rata temporis lungo il triennio di riferimento in funzione delle consuntivazioni dei parametri di riferimento.

Alla data del 30 giugno 2025, in bilancio non è stato rilevato alcun accantonamento per incentivazione variabile di lungo periodo.

## **MBO**

Il Consiglio di Amministrazione del 28 maggio 2024 ha altresì approvato la proposta di MBO per il primo semestre 2025, legando la maturazione dell'incentivo di breve periodo al raggiungimento di performance aziendali (generali e individuali) declinati per ciascun beneficiario. Alla data del 30 giugno 2025 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile pari a complessivi 153 migliaia di Euro comprensivi dei costi per contributi a carico dell'azienda di cui 82 migliaia di Euro alla voce Costi del Personale e 71 migliaia di Euro alla voce Costi Generali.

## **Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti del primo semestre 2025**

In relazione agli impatti derivanti dalla pandemia da COVID-19 sui conti della Società la stessa continua a rilevare gli effetti delle riduzioni temporanee di canone concesse ai conduttori su base lineare lungo la durata dei contratti. Nel periodo sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 34 migliaia di Euro per

concessioni COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 172 migliaia di Euro a decremento dei ricavi da locazione.

### **Considerazioni in merito ai conflitti in essere, allo scenario macro-economico e all'introduzione di dazi doganali**

Con riferimento al conflitto tra Russia e Ucraina e a quello in Medio Oriente, allo scenario macro-economico e alla recente introduzione di dazi doganali, la direzione ha aggiornato l'analisi dei rischi potenziali dagli stessi derivanti in considerazione del business in cui NEXT RE opera, delle controparti commerciali e della struttura finanziaria.

I ricavi della Società, come noto, sono costituiti da canoni rivenienti dalla locazione dei cinque immobili. Il portafoglio clienti della Società, al 30 giugno 2025, non presenta problematiche connesse a mancati incassi o incertezze sulla recuperabilità dei crediti.

L'Area *Business* immobiliare, nell'ambito delle relazioni con i clienti, monitora l'andamento degli stessi e identifica eventuali criticità connesse alla gestione del credito.

Con riferimento ai prezzi delle *commodities* energetiche, NEXT RE non è risultata esposta significativamente a tale fenomeno; ciò in quanto tutti gli immobili di proprietà, ad eccezione di una porzione utilizzata da NEXT RE (a uso strumentale) sono locati e, pertanto, i costi operativi, quali tipicamente le utenze, sono a carico dei conduttori.

NEXT RE non opera direttamente con soggetti interessati dalle sanzioni e dalle misure restrittive imposte dall'UE alla Russia.

Con riferimento al primo semestre 2025 la Società non ha riscontrato esigenze di accesso al credito. La struttura del debito al 30 giugno 2025 è costituita al 95% da debiti verso la controllante CPI Property Group S.A., società che esercita attività di direzione e coordinamento sulla NEXT RE; tali debiti hanno scadenza nell'esercizio 2026. In tale contesto, pertanto, NEXT RE reputa di non essere esposta significativamente al rischio di accesso al credito e, di conseguenza, non si è adoperata nell'avvio di eventuali azioni volte a mitigarlo. Inoltre, per quanto a conoscenza della Società, la controllante non risulta significativamente esposta al rischio degli impatti del conflitto Russia e Ucraina.

Alla luce di quanto precede e del fatto che il tasso applicato ai finanziamenti CPI è fisso, NEXT RE non è stata impattata dalle dinamiche dei tassi di interesse connesso allo scenario macroeconomico.

Infine, tenuto conto del settore in cui il NEXT RE opera, quest'ultimo non risulta impattato da eventuali criticità in ordine all'approvvigionamento di materie prime. Tenuto conto di quanto sopra rappresentato, la Direzione ha ritenuto che non siano derivati dal conflitto tra Russia e Ucraina impatti significativi sull'operatività della Società.

Con riferimento allo scenario macroeconomico e agli impatti che lo stesso ha avuto sul bilancio, come rappresentato alla nota 1. Investimenti immobiliari, le variabili utilizzate nella valutazione degli asset hanno risentito dell'andamento dei tassi di interesse. Le variazioni del *fair value* connesse alla variazione dei tassi hanno avuto un impatto sul risultato del primo semestre 2025. L'esperto indipendente incaricato delle valutazioni al *fair value* del patrimonio immobiliare al 30 giugno 2025 rileva infatti che “[...]l'invasione russa su larga scala del territorio ucraino iniziata il 24 febbraio 2022 ed i conflitti in Medio Oriente, oltre alla recente introduzione di dazi doganali che influenzano l'economia globale e le relazioni commerciali tra paesi, continuano a generare volatilità sui mercati finanziari” e che “Dopo nove mesi di tassi di interesse invariati, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha deciso di ridurre per l'ottava volta i tassi, attestando il tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali al 2,15%, in ragione di una riduzione dell'inflazione che va incontro all'obiettivo della BCE del 2% a medio termine. La persistenza del livello di incertezza e le tensioni in atto continuano a riflettersi sul mercato immobiliare, tuttavia, i volumi di investimento sono in crescita rispetto allo scorso anno e interessano in maniera trasversale tutte le asset class, grazie anche all'avvio del processo di normalizzazione delle politiche monetarie della BCE a partire dallo scorso giugno.”

Infine, come anche rappresentato dalle risultanze delle analisi di sensitività condotte, l'andamento dei mercati finanziari potrebbe avere impatti anche futuri laddove lo scenario macroeconomico dovesse continuare a influenzare significativamente le variabili utilizzate nel processo di valutazione degli asset immobiliari e a contribuire a un maggiore livello di incertezza nella determinazione dei *fair value*.

## Attestazione del Bilancio semestrale abbreviato

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

- 1) I sottoscritti Giovanni Naccarato, in qualità di Amministratore Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e
  - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio semestrale abbreviato nel corso del periodo dal 1° gennaio – 30 giugno 2025.

- 2) Attestano, inoltre, che:

2.1 il bilancio semestrale abbreviato:

a) è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili riconosciuti nella Comunità Europea ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 19 luglio 2002;

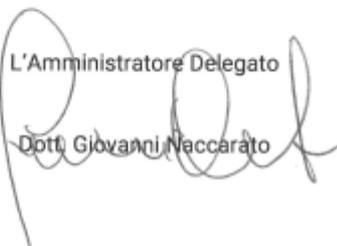
b) corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;

c) è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'Emittente.

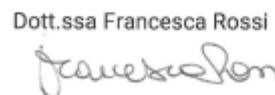
2.2 La Relazione intermedia sulla gestione comprende un'analisi attendibile dei riferimenti agli eventi importanti che si sono verificati nei primi sei mesi dell'esercizio e alla loro incidenza sul bilancio semestrale abbreviato, unitamente a una descrizione dei principali rischi e incertezze per i sei mesi restanti dell'esercizio.

La relazione intermedia sulla gestione comprende, altresì, un'analisi attendibile delle informazioni sulle operazioni rilevanti con parti correlate.

Roma, 25 luglio 2025

L'Amministratore Delegato  
  
Dott. Giovanni Naccarato

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti  
contabili e societari

Dott.ssa Francesca Rossi  


## Allegati

## Allegato 1 – Rapporti con parti correlate

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

(Valori in Euro)

Parte correlata	Crediti e altre attività correnti	Debiti verso banche e altri finanziatori	Debiti commerciali e altri debiti	Costi generali	Proventi finanziari	Oneri finanziari
CPI Property Group S.A.	194.524	5.813.727	0	0	527.838	(66.943)
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	0	0	297.860	(265.674)	0	0
Amministratori	0	0	151.832	(284.384)	0	0
Sindaci	0	0	41.365	(41.365)	0	0
<b>Totale</b>	<b>194.524</b>	<b>5.813.727</b>	<b>491.057</b>	<b>(591.423)</b>	<b>527.838</b>	<b>(66.943)</b>

Le retribuzioni da lavoro dipendente del periodo per il Dirigente con responsabilità strategiche sono incluse nella voce Costi del personale.

*Relazione della società di revisione*



**NEXT RE SIIQ S.p.A.**

Bilancio semestrale abbreviato al 30 giugno 2025

Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio  
semestrale abbreviato



Shape the future  
with confidence

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

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

## Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio semestrale abbreviato

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

### Introduzione

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata del bilancio semestrale abbreviato, costituito dal prospetto della situazione patrimoniale - finanziaria, dal prospetto dell'utile/perdita del periodo, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni di patrimonio netto, dal rendiconto finanziario e dalle relative note esplicative della NEXT RE SIIQ S.p.A. al 30 giugno 2025. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio semestrale abbreviato in conformità al principio contabile Internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea. È nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### Portata della revisione contabile limitata

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

### Conclusioni

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio semestrale abbreviato della NEXT RE SIIQ S.p.A. al 30 giugno 2025 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile Internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) emanato dall'International Accounting Standards Board e adottato dall'Unione Europea.

Roma, 29 luglio 2025

EY S.p.A.

Filippo Maria Aleandri  
(Revisore Legale)

EY S.p.A.  
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano  
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma  
Capitale Sociale Euro 2.975.000 i.v.  
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi  
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000504 - numero R.E.A. di Milano 606158 - P.IVA 00891231003  
Iscritta al Registro Revisori Legali al n. 70945 Pubblicato sulla G.U. Suppl. 13 - IV Serie Speciale del 17/2/1998

A member firm of Ernst & Young Global Limited

**Valutazioni degli esperti indipendenti****NEXT RE SIIQ S.p.A.****Attività di Esperto Indipendente per la valutazione dei beni di proprietà**

BUSINESS UNIT	PROTOS REAL ESTATE S.r.l
CLIENTE	NEXT RE SIIQ S.p.A.
DESCRIZIONE	Valore di Mercato della piena proprietà al 30/06/2025 del patrimonio immobiliare di proprietà di Next Re
TIPO DI ATTIVITÀ	PRIMA VALUTAZIONE SEMESTRALE
ANALISI	FULL

**Protos Real Estate Srl**

Società soggetta alla direzione e coordinamento di Protos SpA

**Roma**Via Livenza 3, 00198  
T. 06 8440891  
C.F. P.IVA 16963581000**Milano**Via Vittor Pisani 27, 20124  
T. 02 67074380 - F. 02 66986215  
E. protos@protos-spa.it**Genova**

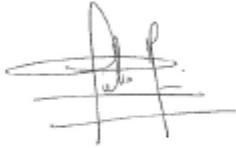
Via Ilva 2, 16128



Team di lavoro

**Ing. Giulio Marconi**

Legale Rappresentante



**Ing. Marco Anselmi**

Director B.U. Real Estate



**Ing. Lucia Poeta**

Head of Valuation



**Ing. Melania Arenas**

Senior Consultant & RICS Valuer



**Ing. Guido Bruni**

Senior Consultant & RICS Valuer



**Geom. Salvatore Coppola**

Senior Consultant & Valuer



Codice commessa/job code

254.25

Nome file/file name

30062025\_4792\_NEXT RE SIIQ\_RELAZIONE DI  
STIMA

Ns. Riferimento/our reference

4792/25



Sommario

<b>1</b>	<b>PREMESSA E SCOPO DELLA VALUTAZIONE.....</b>	<b>4</b>
1.1	Perimetro immobiliare, data della valutazione e dei sopralluoghi.....	4
1.2	Standard di riferimento e requisiti di indipendenza .....	5
1.3	Base della valutazione .....	5
1.4	Criteri di valutazione generali.....	6
1.5	Considerazioni ESG.....	7
1.6	Definizioni .....	8
1.7	Fonti ed informazioni .....	9
1.8	Limiti dell'incarico e ulteriori assunzioni .....	9
<b>2</b>	<b>PERIMETRO IMMOBILIARE.....</b>	<b>11</b>
<b>3</b>	<b>MARKET VALUE.....</b>	<b>12</b>
3.1	Scelta del Metodo di Stima e Considerazioni Valutative .....	12
3.2	Valore di Mercato del portafoglio immobiliare di proprietà di Next Re SIIQ.....	16



## 1 PREMESSA E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Protos Real Estate S.r.l., in conformità all'incarico di "Esperto Indipendente" conferitole da Next Re SIIQ S.p.A., ha effettuato la valutazione dei beni immobili di proprietà di Next Re SIIQ, al fine di determinarne il Valore di Mercato alla data del 30/06/2025 (prima valutazione semestrale).

Il portfolio immobiliare è costituito da n. 5 immobili con destinazioni d'uso direzionale e commerciale siti nei Comuni di Roma (RM), Milano (MI) e Bari (BA).

Protos per lo svolgimento dell'incarico ha utilizzato personale qualificato per il compito. Per adempiere al mandato, oltre ad informazioni in proprio possesso o disponibili presso fonti accreditate di settore, sono stati utilizzati dati e documenti forniti da Next Re SIIQ.

### 1.1 Perimetro immobiliare, data della valutazione e dei sopralluoghi

Il portfolio immobiliare di proprietà di Next Re SIIQ S.p.A. è costituito da n. 5 immobili a destinazioni d'uso direzionale e commerciale, siti nei Comuni di Roma (RM), Milano (MI), e Bari (BA).

Le valutazioni si riferiscono alla data del 30 giugno 2025.

La presente analisi è di natura *Full*, pertanto i n. 5 asset che costituiscono il portafoglio Immobiliare sono stati visionati sia esternamente che internamente nelle date riportate nella seguente tabella.

#	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Data del Sopralluogo	Referente Protos
1	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Terziaria	19.118	06/06/2025	Ing. Traversa
2	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	19/05/2025	Arch. Paganini
3	Milano	Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	19/05/2024	Arch. Paganini
4	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Terziaria	4.580	03/06/2025	Arch. Stara
5	Roma	Via Zara, 22/32	Commerciale/Terziaria	4.582	05/06/2025	Ing. Bruni
	Roma	Via Zara, 22/32	Terziaria Strumentale	476	06/06/2025	Ing. Arenas
				<b>40.079</b>		



### 1.2 Standard di riferimento e requisiti di indipendenza

Il presente Rapporto di valutazione è stato redatto in conformità agli Standard Professionali di Valutazione RICS ("Red Book") – Gennaio 2025.

Le valutazioni sono state predisposte in osservanza delle prescrizioni delle Autorità competenti in merito ai criteri di valutazione utilizzati per la stima del patrimonio immobiliare delle SIQ.

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in materia si fa riferimento alle seguenti prescrizioni e ss.mm.ii:

- Testo Unico della Finanza (D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58);
- Raccomandazioni CONSOB n. DIE/0061944 del 118 luglio 2013 e n. DEM/9017965 del 26 febbraio 2009;

E in accordo con:

- IFRS 13 – Valutazione del Fair Value;
- International Accounting Standards 40 (IAS 40).

### 1.3 Base della valutazione

Per Valore di Mercato si intende *"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 (@IVSC 2025)"*.

Tale definizione fa riferimento al fatto che il valore di una proprietà è un **ammontare stimato, anziché un prezzo di vendita predeterminato o effettivo** che corrisponde al prezzo a cui il mercato prevede che dovrebbe concludersi, alla data di valutazione, una transazione che soddisfi tutti gli altri elementi della definizione di Valore di Mercato.

La stima è soggetta a quanto enunciato nel presente rapporto e ai Termini, Condizioni e Assunzioni Standard riportati nel report, soggetti a eventuali variazioni specifiche qualora specificatamente enunciato nel corpo del presente rapporto di valutazione. Ove necessario, la Società ha confermato che le assunzioni e le assunzioni speciali considerate sono corrette ai fini del presente rapporto. Nel caso in cui qualsiasi di tali assunzioni si verificasse inesatta, i risultati della valutazione potrebbero subire variazioni e andrebbero dunque adeguatamente riesaminati.



#### 1.4 Criteri di valutazione generali

La valutazione in oggetto è stata svolta adottando metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai seguenti metodi:

- **Metodo del Confronto di Mercato** (detto anche Metodo Sintetico-Comparativo o *Market Comparison Approach* - MCA). Tale metodo si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili compravenduti. Il MCA è una procedura di comparazione con beni con caratteristiche tecnico-economiche simili, pertanto, l'applicazione del metodo prevede degli aggiustamenti dei prezzi in base alle diverse caratteristiche tecnico-economiche rilevate rispetto al bene oggetto di stima.
- **Metodo della Capitalizzazione del Reddito** (*Income Approach*). Tale metodo mira a valutare il bene in funzione dei redditi che l'immobile è in grado di produrre, capitalizzati ad uno specifico tasso di capitalizzazione. Il metodo può essere applicato con diversi procedimenti/criteri:
  - La Capitalizzazione Diretta, che prescinde da considerazioni di carattere finanziario dei redditi e dalla durata dell'investimento. Il reddito netto da capitalizzare si riferisce ad un reddito preventivo, annuo, medio e ordinario. Per quanto riguarda i ricavi e i costi di gestione in capo alla proprietà dell'immobile, ci si riferisce ai redditi da mercato per immobili simili, in particolare per i ricavi (canone di mercato per immobili similari). Nei costi di esercizio sono compresi anche i costi per interventi straordinari periodici. Il reddito netto risultante sarà capitalizzato al più opportuno tasso di capitalizzazione.
  - Il Flusso di Cassa Scontato (DCF), che invece tiene conto del fattore tempo e, quindi, delle tempistiche di manifestazione finanziaria di costi e ricavi associati al progetto di investimento immobiliare. Il flusso di cassa è composto dalle poste attive, rappresentate da redditi lordi (canoni, prezzi di vendita, acconti, saldi, ecc...), e da poste passive, costituite dai costi di trasformazione-intervento e dai costi di esercizio/spese straordinarie per la conservazione in buono stato dell'immobile a reddito. Ai fini della stima dell'immobile, si considera il flusso di cassa su un orizzonte temporale di durata limitata, in genere legato alla durata dell'intervento o allo scadere dell'interesse/diritto che insiste sull'immobile. Anche il procedimento a DCF richiede, per gli immobili a reddito, la capitalizzazione al più opportuno tasso di capitalizzazione che deve riflettere i dati di mercato e le peculiarità dell'immobile.



Protos ha determinato il Valore di Mercato nel presupposto del massimo e migliore utilizzo degli immobili e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente possibili, soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire agli immobili stessi il massimo valore.

### 1.5 Considerazioni ESG

Nel 2022 la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ha istituito un *Leaders' Forum*, con l'obiettivo di impostare le condizioni per un approccio consistente e trasparente all'inserimento dei requisiti ESG all'interno del processo valutativo. In risultato alla creazione di un gruppo di membri leader, è stata introdotta una Data List di dodici indicatori considerati rilevanti al fine di determinare le performance energetiche degli immobili. Nel gennaio 2024 RICS ha pubblicato un paper che indaga l'impatto ESG sulla valutazione degli immobili, sottolineando l'aumento dei rendimenti che gli immobili focalizzati sugli aspetti ESG offrono agli investitori. Ha identificato tre gruppi di fattori che possono potenzialmente impattare sul valore di mercato degli immobili:

- a) *Cash flow drivers*: influenzano il flusso di cassa relativo a un immobile. Tra gli esempi si possono citare la domanda dei tenant, il reddito da locazione, i costi operativi, i tassi di capitalizzazione, i costi di finanziamento e gli incentivi fiscali. Proprietà con un forte carattere ESG possono beneficiare di costi operativi più bassi, una maggiore stabilità di tenant e accesso a finanziamenti più bassi, con conseguente aumento dei flussi di cassa e del valore di mercato.
- b) *Risk drivers*: aumentano il profilo di rischio della proprietà, tra questi i rischi ambientali, i conflitti sociali, i problemi di governance e di rischi ambientali, conflitti sociali, questioni di governance e conformità normativa. Proprietà con rischi ESG più elevati possono incorrere in un aumento delle normative, delle responsabilità legali e dei danni alla reputazione, riducendo potenzialmente il valore di mercato.
- c) *Value drivers*: possono avere un impatto diretto sul valore dell'immobile e tra questi si possono includere fattori quali l'Efficienza energetica, la Localizzazione, le Certificazioni verdi e il Design dell'edificio.

Qualora resi disponibili, nel processo valutativo sono stati considerati i fattori di sostenibilità e ESG che contribuiscono a definire i livelli prestazionali degli immobili, le eventuali certificazioni "Green" in essere o da ottenere e le migliori eseguite e/o pianificate segnalate dal Cliente, che possano avere impatto sul valore di mercato dell'immobile.



## 1.6 Definizioni

- "Portafoglio immobiliare" indica l'insieme dei beni immobili (terreni, fabbricati, impianti di servizio agli edifici e opere edilizie esterne), con espressa esclusione di tutti gli altri o diversi beni, compresi i beni mobili e immateriali, indicando più specificamente tutti i "beni" oggetto di perizia;
- "Immobile" indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della Valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- "Valore di Mercato" indica "l'ammontare stimato cui una attività o passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (*RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, 2020*).
- "Canone di Mercato" indica "l'ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni" (*RICS - Standard globali di valutazione, ed. Italiana, 2020*).
- "Valore a Nuovo" indica per la partita Fabbricati, compresi gli impianti fissi, il costo che si verrebbe a sostenere, alla data della stima, per costruire ogni singolo corpo di fabbrica avente superfici, volumi e forma planimetrica identici a quello oggetto di valutazione, con materiali e manufatti di simile utilità e di disponibilità corrente.
- "Assunzione speciale" indica "un'assunzione nella quale si presuppone che la valutazione sia basata su fatti diversi da quelli reali esistenti alla data di valutazione, oppure un'assunzione che non sarebbe stata formulata da un operatore ordinario del mercato in una transazione alla data di valutazione" (©IVSC 2025).
- "Superficie lorda", espressa in mq, indica la superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.
- "Superficie commerciale", espressa in mq, indica tutta o parte della superficie lorda totale suscettibile di generare introito economico nell'ipotesi di locazione a terzi. Nella fattispecie detta grandezza viene convenzionalmente determinata a partire dalla superficie lorda, escludendo i vani tecnici, gli impianti, i vani scala/ascensori, poi moltiplicata per idonei coefficienti di ragguaglio.



### 1.7 Fonti ed informazioni

L'analisi condotta da Protos ha preso in considerazione i seguenti documenti forniti dal Cliente:

- Visure catastali degli immobili;
- Planimetrie catastali degli immobili;
- Consistenze (superfici lorde);
- *Rent roll* aggiornata al 30/06/2025;
- Previsione dell'importo annuale di IMU;
- Importi delle Assicurazioni;
- Contratti di locazione degli immobili.

### 1.8 Limiti dell'incarico e ulteriori assunzioni

Il presente elaborato tecnico ha mero carattere consultivo e non prevede né si sostanzierà in compiti di revisione o certificazione contabile, né sui bilanci né sulle singole poste di essi, né determinerà obbligo di verifica né di accesso agli archivi informatici degli enti pubblici preposti alla conservazione ed aggiornamento di detti dati e informazioni, né obbligo di accertamento o di certificazione della veridicità dello stato urbanistico ed amministrativo.

Nel corso dell'espletamento del servizio ci atterremo a quanto risultante dalla documentazione, dai contenuti, dai dati e dalle informazioni che ci verranno fornite.

In nessun caso l'incarico potrà determinare l'assunzione da parte di Protos di funzioni gestionali, organizzative e di coordinamento all'interno della Vostra Società, trattandosi la nostra attività, comunque, di attività esterna di natura prettamente consulenziale.

L'incarico da noi espletato e le risultanze evidenziate all'esito dell'attività programmata, sono da noi rese in qualità di "Esperto indipendente", quale soggetto terzo dunque, rispetto alla Società.

Protos, inoltre:

- ha effettuato, in accordo con il Cliente, la presente valutazione con modalità *full*;
- ha valutato gli immobili in ragione della situazione di fatto, di diritto e locativa definita dal Cliente alla data della presente valutazione;



- ha presupposto che gli immobili siano conformi alle normative vigenti (conformità edilizia e urbanistica, sicurezza e prevenzione incendi), ad eccezione dei casi espressamente indicati dal Cliente;
- non ha verificato il titolo di proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni dal Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente;
- ha espresso un giudizio di valore basato sulle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della proprietà immobiliare attraverso opportune elaborazioni;
- ha determinato il Valore di Mercato della piena proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo (*Highest and Best Use Analysis*), e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla stessa il massimo valore;
- ai fini valutativi, non ha considerato particolari assunzioni speciali;
- ha espresso un giudizio di valore della piena proprietà in Euro;
- ha rilevato le informazioni necessarie allo sviluppo della valutazione (qualità costruttive, stato di conservazione, ecc.) in occasione del sopralluogo sulle proprietà;
- non ha verificato in sede di sopralluogo le dimensioni dell'immobile, in quanto le consistenze edilizie lorde degli asset sono state fornite dal Cliente;
- ha effettuato le analisi urbanistiche in modalità *desktop* sulla base della documentazione reperita, ove possibile, on line sui siti delle Amministrazioni Comunali;
- ha considerato le informazioni fornite dal Cliente (*Rent Roll*, *Capex*, *Importi di IMU*, *Assicurazione*, ecc.);
- non ha effettuato nessun rilievo diretto (architettonico, topografico, fotogrammetrico, ecc.), saggio, prova, misurazione, controllo strumentale, analisi di laboratorio, test, sondaggio, etc., né alcuna altra verifica che possa comportare l'uso di particolari strumentazioni tecniche;
- ha escluso nella stima di valore l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali, non avendo eseguito alcuna indagine ambientale, né verifiche sulla struttura degli immobili né le potenziali contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti.



## 2 PERIMETRO IMMOBILIARE

Il portfolio immobiliare è costituito da n. 5 immobili a destinazioni d'uso direzionale e commerciale siti nei Comuni di Roma (RM), Milano (MI), e Bari (BA):

#	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)
1	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Terziaria	19.118	10.483
2	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620
3	Milano	Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327
4	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Terziaria	4.580	2.496
5	Roma	Via Zara, 22/32	Commerciale/Terziaria	4.582	2.682
	Roma	Via Zara, 22/32	Terziaria Strumentale	476	387
				<b>40.079</b>	<b>21.996</b>

Per le caratteristiche del singolo asset si rimanda alle "Schede Valutative dei Singoli Asset" che formano parte integrante del presente Report di Stima.



### 3 MARKET VALUE

#### 3.1 Scelta del Metodo di Stima e Considerazioni Valutative

Il Valore di Mercato è stato determinato mediante il **Metodo Reddittuale dei Flussi di Cassa Attualizzati** (*Discounted Cash Flow - DCF*). Alla base di questo criterio vi è il concetto per cui, un promotore immobiliare è disposto a pagare per un bene il valore corrispondente all'attualizzazione di tutti gli incassi ed i costi generati dallo stesso, in un periodo prefissato, al tasso di attualizzazione opportunamente determinato, in funzione delle caratteristiche intrinseche e di localizzazione del bene, che ne influenzano il grado di rischio dell'operazione immobiliare. Si tratta, pertanto, di capitalizzare il reddito immobiliare netto che potenzialmente il complesso può assicurare negli anni. Il Valore di Mercato è così determinato dalla sommatoria dei ricavi netti attualizzati e del valore di mercato di uscita, attualizzati alla data della valutazione. Per l'applicazione del DCF è necessaria la costruzione di un modello che descriva l'operazione immobiliare.

I passaggi affrontati nell'applicazione del criterio sono:

- costruzione della distribuzione dei flussi di cassa attesi;
- determinazione del più idoneo tasso di attualizzazione.

Per l'elaborazione dell'analisi è necessario definire:

- Ricavi, conseguibili dalla locazione dell'immobile;
- Costi suddivisi tra spese generali, costi di commercializzazione e management, oneri amministrativi.

Una volta definito il modello sulla base delle informazioni raccolte e delle ipotesi fatte, il valore immobiliare verrà determinato mediante attualizzazione dei flussi di cassa mediante un opportuno tasso di attualizzazione, adattato alle caratteristiche dell'immobile, che tiene conto degli attuali tassi del mercato finanziario, delle prospettive inflazionistiche e delle attuali aspettative del mercato immobiliare.

#### RICAVI

I ricavi generati dalle proprietà immobiliari oggetto di stima sono costituiti dalla locazione dei singoli asset laddove presente un contratto di locazione in essere. Per le unità ad uso strumentale è stato considerato un canone di locazione a mercato (*ERV – Estimated Rental Value*).

Il canone di mercato unitario assegnato agli immobili è stato definito col Metodo Comparativo, sulla base di un'analisi di mercato effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui ciascun immobile si colloca, nel presupposto che il venditore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica, sia commerciale. Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici, le informazioni



disponibili devono essere elaborate per consentire i necessari confronti attraverso i necessari aggiustamenti, tenendo in considerazione fattori quali: ubicazione, stato manutentivo, taglio dimensionale, design e appeal, pertinenze qualificanti.

Le proiezioni sono state fatte a moneta corrente ed in particolare si è considerato:

- aumento dei canoni di locazione derivanti dai contratti in corso in linea con l'inflazione programmata, del 1,85% annuo per il primo periodo di analisi, del 2,00% annuo per il secondo periodo di analisi, un aumento del 2,00% annuo per i restanti periodi di analisi, in base ai parametri previsionali indicati dal Fondo Monetario Internazionale, relativamente all'inflazione al consumo;
- un andamento annuo dei canoni di mercato così computato: crescita nulla per il primo periodo di analisi, un aumento del 2,00% annuo per il secondo periodo di analisi ed un aumento del 2,0% per i restanti periodi di analisi;
- l'indicizzazione annua dei canoni è stata così considerata:
  - come stabilita dai contratti di locazione in essere, ovvero, 75% o 100% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;
  - 75% o 100% dell'indice ISTAT relativo ai prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per i potenziali contratti di locazione.
- periodo di vacancy per gli spazi sfitti e alla scadenza dei contratti di locazione, necessario per l'individuazione di un nuovo *tenant*. Tale periodo è variabile in funzione della tipologia di immobile, del taglio dimensionale e del potenziale assorbimento degli immobili sul mercato;
- una percentuale per rischio inesigibilità da applicare ai ricavi lordi, in relazione alla situazione locativa ed alle caratteristiche di mercato della zona.

#### COSTI

- IMU, importo fornito dal Cliente, mantenuto costante per i primi tre anni e poi indicizzato dell'inflazione programmata (2,0%) dal quarto periodo fino alla fine del flusso di cassa;
- Spese amministrative e gestionali, stimate pari all'1,0% dei ricavi lordi effettivi;
- Imposta di registro, pari allo 0,5% dei ricavi lordi, come da legge;
- Riserve per manutenzioni straordinarie, stimate in percentuale del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CNR) in funzione delle caratteristiche intrinseche degli asset, aggiornate annualmente ad un tasso pari all'inflazione programmata (2,0%);



- Assicurazione dell'immobile: importo fornito dal Cliente;
- *Agency Fee* per la rilocazione: 10,0% del totale dei ricavi lordi derivanti dalla locazione della parte sfitta;
- CAPEX: quantificate in funzione della tipologia di immobile e dello stato manutentivo rilevato in sede di sopralluogo, che prevedono un intervento generale di ristrutturazione dell'immobile così da renderlo appetibile sul mercato di riferimento.

Si ipotizza che alla fine del periodo di analisi il potenziale acquirente rivenda l'immobile ad un valore (definito valore finale lordo) ottenuto capitalizzando il reddito netto dell'ultimo anno ad un tasso (definito tasso di uscita netto). Tale tasso è determinato a partire dal tasso di attualizzazione e tiene conto del tasso di accrescimento annuo dei canoni di mercato e di un opportuno *risk out* che considera le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili.

$$Tasso\ di\ uscita\ netto = \frac{1 + Tasso\ di\ attualizzazione}{(1 + Tasso\ di\ accrescimento)} * (1 + Risk\ out)^{-1}$$

Il valore finale netto è ottenuto dal valore finale lordo al netto delle spese di commercializzazione calcolate nel 1,50% del prezzo di vendita.

#### ARCO TEMPORALE DEL DCF E TASSO DI ATTUALIZZAZIONE

Il periodo di analisi è stato stabilito in funzione della tipologia di asset e della corrente situazione locativa.

Il saggio di attualizzazione per la determinazione del valore attuale dei flussi di cassa netti attesi dall'investimento tiene in considerazione l'andamento dei rendimenti di mercato e riflette la remunerazione attesa da chi finanzia l'investimento commisurata al grado di rischio. Il saggio impiegato è il WACC, ovvero il costo medio ponderato del capitale – "*Weighted Average Cost of Capital*" – che consiste sostanzialmente nella media ponderata tra il costo del capitale proprio (*Equity*: il cui costo dipende dal grado di rischio) e il costo del capitale di debito (fonti di finanziamento da terzi quali mutui bancari, ecc.) secondo la seguente formula:

$$WACC = \left( K_e * \frac{E}{E+D} \right) + \left( K_d * \frac{D}{E+D} \right)$$



Dove:

- E = ammontare di capitale proprio (*Equity*);
- D = ammontare di capitale a debito (*Debt*);
- $K_e$  = Costo del capitale proprio;
- $K_d$  = Costo del capitale a debito.

Il costo del capitale proprio  $K_e$  è calcolato tenendo conto delle seguenti variabili di rischio:

- Rischio "paese" su base BTP;
- Rischio specifico dell'iniziativa stimato sulla base dello stato degli iter amministrativo, di costruzione e di commercializzazione;
- Rischio di liquidabilità dell'operazione immobiliare.

Il costo del capitale a debito  $K_d$  è calcolato tenendo conto delle seguenti variabili:

- Eurirs 10 anni;
- Spread rischio investimento.

Il periodo di analisi è stato stabilito in funzione della tipologia di asset e della corrente situazione locativa. Protos alla base del calcolo del Tasso di attualizzazione ha considerato i seguenti "Risk Free" (aggiornati e pubblicati al 16/06/2025):

- BTP a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 3,659% (mezzi propri);
- EURIRS a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 2,515% (mezzi di terzi).

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta corrente, generati in vari anni, sono stati attualizzati a un tasso di sconto da noi ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato, con le prospettive sia inflazionistiche sia del mercato immobiliare e con il rischio intrinseco dell'operazione in oggetto. La determinazione del "Rischio specifico dell'investimento" nasce dall'analisi di singoli sotto fattori di rischio presenti nello specifico investimento immobiliare: **Rischio Locatario** (inquilini e contratti attualmente in essere, appetibilità dell'immobili e rischio sfitto); **Rischio Contesto** (localizzazione specifica dell'immobile, *trend* di mercato) e **Rischio Property** (taglio dimensionale, fungibilità, frazionabilità dell'immobile, qualità e stato di manutenzione) oltre il **Rischio ESG** (Livello di Certificazioni, Rischio fisico ed eventuale presenza di materiali inquinante). Il tasso, inoltre, è stato determinato presupponendo una struttura finanziaria dell'operazione e una remunerazione del capitale costituita dal 40% di mezzi propri e il 60% di mezzi di terzi.



Il tasso relativo ai "Titoli di Stato ed Obbligazioni a 10 anni" viene calcolato considerando il Buono del Tesoro Poliennale (BTP) decennale, il cui rendimento viene pubblicato nella Base Informativa Pubblica di Banca d'Italia. I dati vengono rilevati giornalmente e sono elaborati come media mobile a 12 mesi. Per l'Eurirs a 10 anni viene utilizzata quale fonte il sito <https://www.euribor.it/tassi-storici-eurirs/>. I dati vengono elaborati come medie mobili degli ultimi 12 mesi.

#### COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO

Il calcolo del Costo di Ricostruzione a Nuovo (CRN) degli asset è stato definito considerando i costi parametrici unitari rilevati dai principali borsini nazionali (Pubblicazione DEI - listino prezzi specifico per "Tipologie Edilizie 2024" e aggiornato con l'indice del costo di costruzione pubblicato dall'ISTAT), oltre che dai costi parametrici desunti da iniziative similari (Banca Dati Protos).

### 3.2 Valore di Mercato del portafoglio immobiliare di proprietà di Next Re SIQ

In base all'indagine svolta ed a quanto espressamente indicato, il Valore di Mercato alla data del 30 giugno 2025 della piena proprietà degli immobili di proprietà di Next Re SIQ, nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, è pari a:

Valore di Mercato

Euro 76.890.000,00

(Euro Settantasei milioni ottocento novanta mila/00)

Di seguito si riporta un prospetto riepilogativo con il Valore di Mercato della piena proprietà dei singoli asset appartenenti al patrimonio di Next RE SIQ S.p.A.

Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato al 30/06/2025 (€)
Viale Saverio Dioguardi, 1	Terziaria	19.118	10.483	14.260.000,00
Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	15.900.000,00
Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	26.400.000,00
Via Vinicio Cortese, 147	Terziaria	4.580	2.496	4.570.000,00
Via Zara, 22/32	Commerciale/Terziaria	4.582	2.682	13.690.000,00
Via Zara, 22/32	Terziaria Strumentale	476	387	2.070.000,00
		<b>40.079</b>	<b>21.996</b>	<b>76.890.000,00</b>



L'invasione russa su larga scala del territorio ucraino iniziata il 24 febbraio 2022 ed i conflitti in Medio Oriente, oltre alla recente introduzione di dazi doganali che influenzano l'economia globale e le relazioni commerciali tra paesi, continuano a generare volatilità sui mercati finanziari.

Dopo nove mesi di tassi di interesse invariati, il Consiglio direttivo della Banca Centrale Europea ha deciso di ridurre per l'ottava volta i tassi, attestando il tasso di interesse sulle operazioni di rifinanziamento principali al 2,15%, in ragione di una riduzione dell'inflazione che va incontro all'obiettivo della BCE del 2% a medio termine. La persistenza del livello di incertezza e le tensioni in atto continuano a riflettersi sul mercato immobiliare, tuttavia, i volumi di investimento sono in crescita rispetto allo scorso anno e interessano in maniera trasversale tutte le asset class, grazie anche all'avvio del processo di normalizzazione delle politiche monetarie della BCE a partire dallo scorso giugno. Per chiarezza, questa nota esplicativa mira ad assicurare trasparenza e a suggerire approfondimenti sul contesto di mercato nell'ambito del quale è stata resa la valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si modifichino rapidamente per effetto dell'evoluzione dei conflitti in atto e delle politiche monetarie, si evidenzia l'importanza di considerare la data della valutazione.