



NEXT Re



Annuale

2025

Sommario

<i>Informazioni e struttura societaria</i>	3
1. PROFILO SOCIETARIO	4
<i>Cariche sociali</i>	4
<i>Assetto Azionario al 31 dicembre 2025</i>	5
2. RELAZIONE SULLA GESTIONE	6
<i>Principali dati economici e patrimoniali</i>	6
<i>Eventi di Rilievo dell'esercizio</i>	8
<i>Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio</i>	13
<i>Andamento del titolo</i>	14
<i>Il contesto economico e il mercato immobiliare</i>	16
<i>Il portafoglio immobiliare</i>	18
<i>Analisi andamento economico</i>	25
<i>Analisi andamento patrimoniale</i>	27
<i>Operazioni con parti correlate</i>	29
<i>Quadro normativo e regolamentare delle SIIQ</i>	31
<i>La gestione dei rischi</i>	34
<i>Corporate Governance</i>	41
<i>Relazione sulla remunerazione</i>	42
<i>Modello organizzativo e Codice Etico</i>	42
<i>Partecipazioni detenute da amministratori e membri del collegio sindacale</i>	43
<i>Altre informazioni sulla gestione</i>	43
<i>Evoluzione prevedibile della gestione</i>	45
<i>Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio</i>	48
<i>Indicatori di Performance EPRA</i>	49
3. BILANCIO D'ESERCIZIO DI NEXT RE SIIQ S.P.A.	58
<i>Prospetti contabili di NEXT RE</i>	58
<i>Prospetto della Situazione patrimoniale -</i>	59
<i>Prospetto Utile/Perdita d'esercizio</i>	60
<i>Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo</i>	61

<i>Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto.....</i>	<i>62</i>
<i>Rendiconto finanziario.....</i>	<i>63</i>
<i>Utile (perdita) per azione</i>	<i>64</i>
<i>Note esplicative</i>	<i>65</i>
<i>Attività di Direzione e Coordinamento.....</i>	<i>105</i>
<i>Attestazione del Bilancio d'Esercizio</i>	<i>112</i>
<i>Allegati</i>	<i>113</i>
<i>Relazione della società di revisione</i>	<i>115</i>
<i>Relazione del Collegio Sindacale.....</i>	<i>121</i>
<i>Valutazioni degli esperti indipendenti</i>	<i>142</i>

Informazioni e struttura societaria

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

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

1. PROFILO SOCIETARIO

Cariche sociali

Consiglio di Amministrazione

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

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

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

Luigi Mandolesi	Presidente
Sara Mattiussi	Sindaco effettivo
Roberto Mazzei	Sindaco effettivo
Sergio Mariotti	Sindaco supplente
Roberta Di Giovanni	Sindaco supplente

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

Francesca Rossi

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

Assetto Azionario al 31 dicembre 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%
TOT. 100,00%	

Secondo le informazioni a disposizione della Società al 31 dicembre 2025, 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. SULLA GESTIONE

Principali dati economici e patrimoniali

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

PERFORMANCE		31/12/2025	31/12/2024
Ricavi da locazione	<i>Euro/milioni</i>	4,43	6,48
Net operating income (NOI)	<i>Euro/milioni</i>	3,53	5,01
Fund from operation (FFO)	<i>Euro/milioni</i>	0,67	1,1
EBITDA	<i>Euro/milioni</i>	0,76	2,06
EBIT (Risultato operativo)	<i>Euro/milioni</i>	0,43	(8,7)
Utile/(Perdita) dell'esercizio	<i>Euro/milioni</i>	0,9	1,61

ASSET		31/12/2025	31/12/2024
Totale attivo	<i>Euro/milioni</i>	85,41	132,54
Investimenti Immobiliari	<i>Euro/milioni</i>	74,84	120,6*
Superficie lorda	<i>m²</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		31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio netto	<i>Euro/milioni</i>	77,94	78,09
EPRA NRV	<i>Euro/milioni</i>	77,94	78,01
Totale indebitamento finanziario	<i>Euro/milioni</i>	0,42	1,35
Net loan to value (NET LTV)	<i>%</i>	(0,56%)	(1,17%) *
EPRA LTV	<i>%</i>	0,1%	(0,4%)
Loan to value (LTV) del portafoglio	<i>%</i>	0%	0,4%*

*al 31/12/2024 includeva l'asset di Milano, via Spadari classificato nella voce Attività in dismissione del Bilancio d'esercizio per 45,5 milioni di Euro

Il **Risultato netto** per l'esercizio 2025 evidenzia un utile pari a 0,9 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 1,61 milioni di Euro al 31 dicembre 2024.

L'**EBITDA** per l'esercizio 2025 è positivo e pari a 0,76 milioni di Euro rispetto a 2,06 milioni di Euro dell'esercizio 2024;

Il **Patrimonio Netto** è pari a 77,94 milioni di Euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;

Il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 0,42 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;

Il **Net Loan to Value** è pari a -0,56% al 31 dicembre 2025 rispetto a -1,17% (-1,88% senza considerare l'asset di Milano, via Spadari) al 31 dicembre 2024.

Si riportano di seguito i commenti ai principali risultati e indicatori dell'esercizio 2025.

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 0,76 milioni di Euro e recepisce, oltre a Ricavi netti da locazione pari a 3,53 milioni di Euro (Euro 5,01 milioni di Euro al 31 dicembre 2024), anche Costi del personale pari a 0,68 milioni di Euro (0,67 milioni di Euro al 31 dicembre 2024) e Costi generali pari a 1,96 milioni di Euro (2,13 milioni di Euro al 31 dicembre 2024). La variazione dei Ricavi netti da locazione, rispetto all'esercizio 2024, è ascrivibile all'uscita dal portafoglio immobiliare della Società dell'asset di Milano, via Spadari, come di seguito meglio precisato.

L'**Utile/(Perdita) dell'esercizio** pari a 0,9 milioni di Euro e riflette la variazione del *fair value* degli asset in portafoglio negativa per complessivi -0,23 milioni di Euro, in seguito all'adeguamento dei valori degli asset come stimati dall'esperto indipendente, e il risultato netto della gestione finanziaria pari a circa 0,47 milioni di Euro. La Società ha provveduto a rilasciare il debito per ritenute su interessi per 0,53 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 rilevato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Si evidenzia altresì il significativo risparmio, rispetto all'esercizio precedente, 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 **Totale Indebitamento finanziario** passa dal valore positivo di 1,35 milioni al 31 dicembre 2024 a un valore, sempre positivo, pari 0,42 milioni di Euro al 31 dicembre 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, anche a seguito del 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 nell'esercizio pari a 0,49 milioni di Euro.

Il valore degli **Investimenti immobiliari** è pari a 74,84 milioni di Euro e recepisce il suddetto adeguamento negativo al *fair value* pari a -0,23 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 a cui erano subordinati gli effetti della cessione.

Il **Net Loan to Value**, a fronte della variazione dell'indebitamento finanziario e del valore degli investimenti immobiliari, passa da -1,17% (-1,88% senza considerare l'asset di Milano, via Spadari) al 31 dicembre 2024 a -0,56% al 31 dicembre 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 d'esercizio.

EBITDA: Risultato prima delle rettifiche di valore quali ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni, degli adeguamenti al *fair value* degli Investimenti immobiliari e delle Attività finanziarie al *fair value*, del risultato

della gestione finanziaria e delle imposte. L'EBITDA misura la *performance* operativa della Società.

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

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

EPRA LTV: l'indicatore è calcolato sulla base delle EPRA *guidelines* ed è dato dal rapporto tra l'indebitamento netto 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 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 31 dicembre 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 dell'esercizio

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**, 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** 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** ha evidenziato 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 risultato positivo per 0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2025 (0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2024);
- il **Patrimonio Netto** è risultato 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** è risultato pari 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 risultato pari al -1,2% (-1,88% al 31 dicembre 2024).
- il **Net Operating Income** è risultato pari a 0,9 milioni di Euro includendo Ricavi da locazione pari a 1,1 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a -0,2 milioni di Euro.

In data **25 luglio 2025**, la Società ha approvato la Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025, redatta in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi, che ha riportato i principali risultati di seguito indicati, confrontati con quelli al 31 dicembre 2024 e al 30 giugno 2024:

- l'**Utile/(Perdita) del periodo** 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.

Il **Net Operating Income** è risultato pari a 1,78 milioni di Euro (2,60 milioni di euro al 30 giugno 2024) ed include Ricavi da locazione pari a 2,2 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a -0,4 milioni

di Euro. La variazione del *Net Operating Income*, pari a 0,81 milioni di Euro rispetto al primo semestre 2024, è ascrivibile all'uscita dal portafoglio immobiliare gestito dalla Società dell'asset di Milano, via Spadari, come di seguito meglio precisato.

L'**EBITDA**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è risultata pari a circa 0,35 milioni di Euro e recepisce, oltre al *Net Operating Income*, 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 (1,1 milioni di Euro al 30 giugno 2024).

Nel periodo è stato rilevato l'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari, negativo per 0,24 milioni di Euro, sulla base delle valutazioni predisposte dall'esperto indipendente, che ha stimato il valore di mercato al 30 giugno 2025 degli asset in portafoglio.

Il **risultato del periodo**, pari a 0,55 milioni di Euro al 30 giugno 2025, ha recepito 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 PG. Tale accantonamento era stato rilevato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Rispetto al primo semestre 2024 è risultato evidente 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 risultato pari a 74,82 milioni di Euro rispetto a 75,06 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 e ha recepito il suddetto 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** è passato 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 stata 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 è passato dal -1,17% al 31 dicembre 2024 allo 0,4% al 30 giugno 2025.

Con riferimento all'**evoluzione prevedibile della gestione**, la Società ha comunicato al mercato che, come previsto dal Piano Industriale, proseguirà il 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 la *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; (iii) 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.

In data **24 ottobre 2025** la Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2025, i cui principali indicatori sono di seguito riportati:

- l'**Utile/(Perdita) del periodo** evidenzia un utile pari a 0,78 milioni di Euro al 30 settembre 2025 (0,63 milioni di Euro al 30 settembre 2024);
- l'**EBITDA** è positivo per 0,62 milioni di Euro al 30 settembre 2025 (1,72 milioni di Euro al 30 settembre 2024);
- il **Patrimonio Netto** risulta pari a 77,8 milioni di Euro al 30 settembre 2025 rispetto a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Totale Indebitamento finanziario** ammonta a -0,01 milioni di Euro al 30 settembre 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Net Loan to Value** al 30 settembre 2025 è pari allo 0,04% rispetto al -1,17% al 31 dicembre 2024.

Il **Net Operating Income** è risultato pari a 2,7 milioni di Euro e include Ricavi da locazione pari a 3,33 milioni di Euro e Costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a -0,63 milioni di Euro. La variazione del *Net Operating Income*, pari a 1,22 milioni di Euro rispetto al 30 settembre 2024, è ascrivibile, come già rilevato al 30 giugno 2025, all'uscita dal portafoglio immobiliare gestito dalla Società dell'asset di Milano, via Spadari.

All'**EBITDA**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, hanno concorso, oltre a quanto riportato sopra, anche Costi del personale pari a -0,48 milioni di Euro e Costi generali pari a -1,47 milioni di Euro.

L'**Utile/(Perdita) del periodo**, pari a 0,78 milioni di Euro al 30 settembre 2025, ha recepito anche il risultato della gestione finanziaria, pari a 0,48 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 rilevato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Come per i precedenti trimestri, si conferma 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 risultato pari a 74,82 milioni di Euro e, rispetto al 31 dicembre 2024, ha recepito la variazione netta di *fair value*, già rilevata al 30 giugno 2025, al fine di allineare i valori degli asset in portafoglio ai valori risultanti dalle valutazioni dell'esperto indipendente a tale data.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo nell'esercizio.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data **27 gennaio 2026**, la Società ha reso noto di aver approvato una operazione di maggiore rilevanza con parte correlata relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati dall'azionista di controllo CPI PG in favore della Società (l'“**Operazione**”).

L'Operazione assume una valenza strategica, in coerenza con quanto previsto dal Piano Industriale, che prevede, *inter alia*, aumenti di capitale in natura per massimi Euro 150 milioni, suddivisi in 3 *tranche* da Euro 50 milioni ciascuno, da eseguirsi negli esercizi 2026, 2027 e 2028, nonché il rimborso degli importi derivanti dai CFAs mediante l'utilizzo delle risorse finanziarie generate dai predetti aumenti di capitale.

L'Operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso.

Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso.

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti di Next Re nel ruolo di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla parte correlata.

In data **2 marzo 2026**, CPI Property Group S.A., azionista di maggioranza che esercita attività di direzione e coordinamento su Next RE ha comunicato la propria decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria (“**OPA**”) sulle azioni NEXT RE SIIQ S.p.A ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti. L'OPA, come indicato nel comunicato, è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale di Next Re e a procedere con il conseguente *delisting* delle azioni dalle negoziazioni su Euronext Milan.

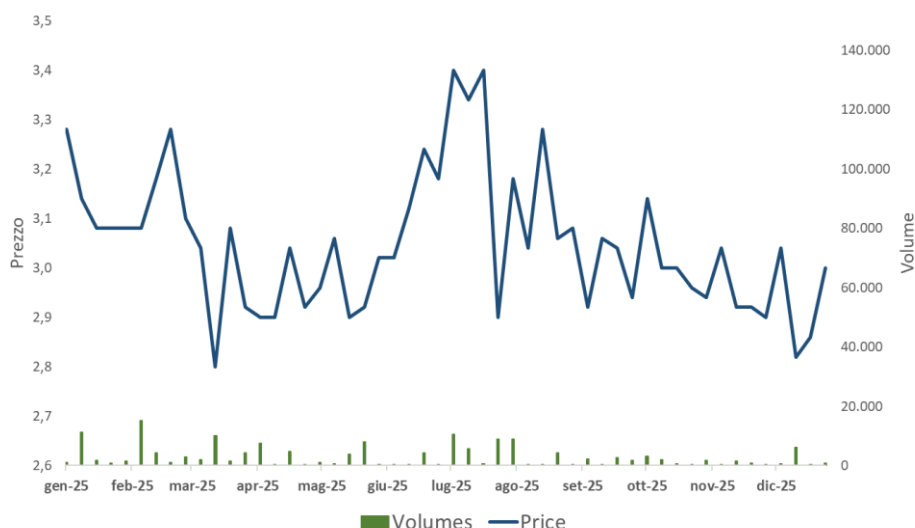
Non si segnalano ulteriori eventi successivi alla chiusura dell'esercizio.

Andamento del titolo

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

Si riportano nel grafico seguente l'andamento del titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2025 – 31 dicembre 2025 e i volumi negoziati su Euronext Milan nel corso dell'esercizio 2025.

Grafico 1



Fonte: Bloomberg

L'andamento del prezzo del titolo NEXT RE nel corso del 2025 è stato influenzato, *inter alia*, dai seguenti eventi: (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, la delibera del Consiglio di Amministrazione, sentito il parere del Collegio Sindacale, di proporre la distribuzione di un dividendo ordinario di Euro 0,06 per azione; (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; (vii) l'approvazione, in data 25 luglio 2025, della relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025; (viii) l'approvazione, in data 24 ottobre 2025, delle informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2025.

Nel corso del 2025 i volumi negoziati complessivamente su Euronext Milan sono stati pari a 152,7 mila azioni ordinarie quotate per un controvalore complessivo di 466,2 migliaia di Euro, corrispondente a un prezzo medio ponderato per i volumi scambiati su Euronext Milan di Euro 3,05 per azione. I volumi medi settimanali sono stati pari a circa n. 2,9 mila azioni, con un massimo di n. 15,1 mila azioni scambiate nella settimana tra il 31 gennaio 2025 e il 7 febbraio 2025.

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

Si riporta nel grafico sottostante l'andamento del titolo NEXT RE e dell'indice FTSE Italia All-Share (base 100), nel periodo 2 gennaio 2025 – 31 dicembre 2025.

Grafico 2


Fonte: Bloomberg

Nel corso del 2025 il titolo NEXT RE ha registrato una riduzione (-7,3%) rispetto all'andamento positivo dell'indice FTSE Italia All-Share (30,2%).

Si riportano di seguito i dati registrati dal titolo NEXT RE nel periodo 2 gennaio 2025 – 31 dicembre 2025.

Tabella 1

		Data
Prezzo ufficiale massimo (Euro)	3,40	04/07/2025
Prezzo ufficiale minimo (Euro)	2,80	14/03/2025
Ultimo prezzo ufficiale (Euro)	3,04	30/12/2025
N. azioni ordinarie quotate ¹	10.974.849	31/12/2025
Capitalizzazione delle azioni ordinarie quotate ¹ (Eu)	33.363.541	31/12/2025

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

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

Il contesto economico e il mercato immobiliare

Quadro economico e mercato immobiliare

La congiuntura immobiliare, a fine 2025, si muove tra segnali di crescita e nuove fragilità. La bassa inflazione, il recupero del potere di acquisto delle famiglie e i tassi di interesse sui mutui più bassi rispetto al recente passato hanno favorito l'aumento del capitale erogato dalle banche a sostegno dell'acquisto dell'abitazione e il proseguimento della crescita delle compravendite. L'abitazione si conferma un bene durevole legato a una funzione di stabilità, discostandosi dalla tradizionale categorizzazione di bene rifugio. Pur in presenza di un quadro economico nazionale complessivamente favorevole, permangono fattori di incertezza che hanno inciso sul mercato immobiliare, determinando un rallentamento della crescita nel secondo semestre del 2025. La BCE, dopo otto tagli consecutivi dei tassi di riferimento, ha adottato un atteggiamento di prudenza. Il rallentamento del commercio globale, le misure tariffarie adottate dagli Stati Uniti e l'aumento dei prezzi delle materie prime, in particolare dell'energia, hanno ulteriormente aggravato il contesto. Il ciclo espansivo del settore immobiliare, avviatosi nel secondo semestre del 2024 e giunto al suo apice nel primo semestre del 2025, mostra segnali di attenuazione nella seconda metà dell'anno, prospettando una crescita moderata ma costante nei prossimi anni. La lieve crescita dei tassi sui mutui registrata negli ultimi mesi ha contribuito a un rallentamento delle dinamiche di mercato: la crescita tendenziale delle compravendite nel secondo semestre si attesta a +1,9%, rispetto al +9,5% del primo semestre; le erogazioni di mutui crescono del +14,5% nel secondo semestre, a fronte del +40,5% del primo; i prezzi medi di mercato registrano un incremento congiunturale dello +0,5%, rispetto al +1% del primo semestre. Nel corso del 2025 si osserva un miglioramento del clima di fiducia dei consumatori e una maggiore propensione all'acquisto di beni durevoli. Secondo il preconsuntivo Nomisma, le compravendite di abitazioni nell'anno 2025 sono attese in crescita di circa il +5,5%, confermando la fase di ripresa avviata nell'ultimo trimestre del 2024. Le condizioni di credito rimangono complessivamente favorevoli: il tasso medio sui nuovi mutui è sceso al 3,28% nel mese di settembre, rispetto al 4,42% di fine 2023, riattivando l'interesse delle famiglie verso il finanziamento immobiliare. Nel primo semestre del 2025 il mercato del credito ha registrato un deciso rimbalzo, con una crescita del +37,4% dei nuovi mutui e un forte recupero delle operazioni di surroga e sostituzione (+66,7%). La quota di compravendite finanziate tramite mutuo è salita dal 38,6% al 45,9% del totale. Nel secondo semestre dell'anno è atteso un rallentamento della dinamica dei nuovi mutui, con una crescita comunque significativa pari a +13,5% su base annua. Accanto al credito, la liquidità delle famiglie continua a svolgere un ruolo rilevante: il risparmio viene destinato principalmente all'acquisto e alla ristrutturazione della casa, percepita come forma di tutela patrimoniale, contribuendo a sostenere i prezzi, che mostrano una crescita moderata e una tradizionale rigidità verso il basso. Nel secondo semestre si registra una crescita dei prezzi delle abitazioni pari allo +0,6%, inferiore al +1,3% del primo semestre, mentre sull'intero anno i prezzi nominali aumentano complessivamente dell'+1,5%. Infine, emerge uno spostamento di una quota della domanda potenziale dall'acquisto (49%) verso la locazione (51%), accentuando la pressione sul mercato degli affitti.

Andamento del mercato immobiliare in Italia

Nel corso del 2025 il mercato degli investimenti immobiliari in Italia ha mostrato un progressivo consolidamento, in un contesto macroeconomico caratterizzato da una graduale riduzione dei tassi d'interesse e da una maggiore stabilità dei fondamentali finanziari. Dopo la fase di rallentamento osservata tra il 2022 e il 2023, il comparto ha intrapreso un percorso di recupero che nel terzo trimestre dell'anno in corso sembra aver raggiunto una maturità più strutturale. L'attività transattiva si è mantenuta sostenuta, riflettendo una rinnovata fiducia da parte degli operatori istituzionali e un crescente interesse da parte di capitali privati. La composizione settoriale e la distribuzione territoriale degli investimenti delineano un mercato più selettivo, orientato verso asset di qualità, strategie di rigenerazione urbana e progetti coerenti con i principi di sostenibilità ambientale, sociale e di governance ESG.

Dopo aver confermato nel 2024 il risultato dell'anno precedente con una crescita del +0,7%, anche le previsioni per il 2025 indicano una dinamica simile, con un incremento stimato dello 0,5%. Se guardiamo agli ultimi tre anni la crescita è stata fiacca, ma allargando l'orizzonte al 2021 l'Italia è cresciuta dell'8,9%, recuperando interamente la caduta del 2020, mentre nel 2022 ha registrato un +4,6% ponendosi come riferimento europeo.

Nel 2025 il mercato immobiliare italiano evidenzia una netta distinzione tra comparto residenziale, in consolidamento, e comparto non residenziale, ancora debole. Nel segmento abitativo prosegue la crescita moderata delle compravendite, sostenuta da domanda vivace, tempi di assorbimento contenuti e maggiore coerenza tra valori offerti e richiesti; anche il mercato delle locazioni mantiene livelli elevati di attività, con canoni in aumento e rendimenti in crescita, pur in un quadro di offerta insufficiente. Il settore non residenziale, pur mostrando segnali di stabilizzazione dopo anni di regressione, continua a risentire della debolezza della domanda e della difficoltà dell'offerta ad adeguarsi alle nuove esigenze funzionali. I valori restano in calo e i tempi di assorbimento si confermano superiori rispetto al residenziale.

Nel corso dei primi nove mesi del 2025 il mercato italiano degli uffici ha mostrato chiari segnali di stabilizzazione dopo anni segnati da incertezze. Nel secondo trimestre del 2025 le compravendite di immobili non residenziali hanno registrato un incremento di circa il 5% rispetto allo stesso periodo del 2024, con dinamica più sostenuta nel Centro Italia e nel Sud, mentre il Nord-Est ha segnato una crescita più contenuta. Sul versante degli investimenti nel solo settore uffici, nel primo semestre del 2025 sono confluiti circa 1,2 miliardi di euro nel segmento office, con un incremento di circa il +40% su base annua, indicando un ritorno di interesse selettivo verso asset direzionali di qualità elevata, situati nelle principali città italiane e dotati di dotazioni moderne. Dal punto di vista della redditività, il segmento uffici italiano si sta muovendo verso una fase di assestamento: i rendimenti netti prime per gli uffici nelle location core si collocano nella fascia del 4,25-4,50%, con margini di compressione se le condizioni finanziarie continueranno a migliorare. Anche sul fronte dei canoni di locazione si osserva una tendenza al recupero, con richieste più forti per immobili centrali, dotati di sufficiente dotazione tecnologica, sostenibilità ambientale e servizi moderni. La domanda di spazi per uffici è influenzata dalle nuove modalità di lavoro, che hanno ridotto la necessità di spazi tradizionali; tuttavia, l'offerta di immobili direzionali di qualità, ben posizionati e dotati di tecnologie moderne, rimane scarsa, limitando lo sviluppo potenziale del settore.

Il mercato Direzionale a Roma

Nel primo semestre del 2025 l'attività transattiva del mercato direzionale di Roma ha subito una significativa battuta d'arresto, pari a -20,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, che tuttavia aveva rappresentato il miglior primo semestre degli ultimi dodici anni. Il risultato risulta sostanzialmente in linea con il dato del 2023, evidenziando il terzo anno consecutivo di contrazione. Con riferimento alle quotazioni, nel secondo semestre 2025 il segmento direzionale registra una flessione sia su base annuale (-2,3%) che semestrale (-1,3%), più accentuata nei *business district* rispetto alle altre zone urbane. Gli sconti medi confermano il divario territoriale, variando dal 9% in centro al 15% in periferia, mentre i tempi medi di vendita si mantengono stabili intorno ai 7-8 mesi. Sul fronte della locazione, i canoni medi registrano un calo sia semestrale (-1,2%) che annuale (-0,8%), più accentuato in centro e in periferia, con tempi di locazione stazionari e su livelli elevati.

Il mercato Direzionale a Bari

Nel primo semestre del 2025 il livello di compravendite degli uffici scende lievemente rispetto allo stesso periodo dello scorso anno: le transazioni segnalate dall'Agenzia delle Entrate sono 50, a fronte delle 57 del primo semestre 2024, con un differenziale negativo del -11,5%. Il comparto direzionale continua a mostrare prezzi in calo sia su base semestrale che annua; le zone che ne risentono maggiormente risultano essere centro e semicentro, seguite dalla periferia, mentre rimangono salde le quotazioni nelle zone del *business district*. I tempi di vendita aumentano in tutte le zone cittadine, passando dai 6,5 mesi ai 7,5 mesi, mentre permane stabile al 12,5% lo sconto medio di trattativa. Anche nel segmento della locazione si segnalano variazioni negative delle quotazioni, con canoni in calo nelle medesime zone; i tempi medi di locazione rimangono saldi a 4,5 mesi così come i rendimenti al 5,6%. Il sentiment previsionale dei prossimi mesi indica un leggero calo dei principali indicatori del mercato uffici, con aspettativa di generale tenuta del numero di compravendite.

Il Mercato Retail a Milano

Con 760 transazioni concluse nel primo semestre 2025, il volume di compravendite di negozi nel mercato di Milano ha registrato una flessione a due cifre rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-14,8%). Il lieve incremento tendenziale (+0,7%) rilevato nel secondo semestre 2024 non è stato sufficiente a

determinare un'inversione del trend ribassista in atto dal 2023. Le quotazioni di vendita, dopo sei semestri consecutivi di crescita successivi alla fase pandemica e la flessione registrata nel primo semestre dell'anno, evidenziano su base annua una sostanziale stabilità (-0,1%), accompagnata da un incremento medio su base semestrale (+0,8%), più pronunciato nelle aree semicentrali. Su base semestrale, i tempi medi di vendita (circa 6-7 mesi) e di locazione (circa 4 mesi) si mantengono stabili, mentre gli sconti medi si riducono nelle zone centrali (6%) e aumentano in periferia (12%). Lo sconto medio complessivo permane significativamente il più contenuto tra le 13 principali città monitorate. Una dinamica analoga si osserva nel comparto locativo, dove i canoni medi continuano a registrare una contrazione sia su base annua (-1,9%) sia su base semestrale (-1,0%). Il mercato evidenzia tempi di assorbimento stabili rispetto al semestre precedente (circa 4 mesi), con tempistiche più contenute nelle aree centrali. I rendimenti medi lordi annui si mantengono stabili intorno al 6,6%

Il Mercato Retail a Roma

Dopo la battuta d'arresto registrata nel consuntivo 2024 (-4,2% su base annua), il mercato romano dei negozi al dettaglio, con 1.240 transazioni, ha evidenziato nel primo semestre 2025 un buon incremento degli scambi rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (+7,6%), recuperando il trend di crescita che aveva caratterizzato il triennio 2021-2023. Nel 2023, infatti, il mercato aveva raggiunto il livello massimo dal 2007, con un incremento annuo pari all'11,5%. Il risultato semestrale conferma il dato positivo già rilevato nel primo trimestre dell'anno (+6,6%). Con riferimento alle quotazioni, nel secondo semestre 2025 i prezzi medi mostrano andamenti differenziati tra le diverse zone urbane, evidenziando variazioni di segno opposto tra centro (+0,2% su base annua) e semicentro (-0,5%), nonché una flessione più marcata nelle aree periferiche (-3,2%). I tempi medi di assorbimento si mantengono stabili su base semestrale, attestandosi su 6-7 mesi, valore leggermente inferiore alla media delle principali città italiane. Gli sconti medi si collocano intorno all'11-12%, con un range compreso tra il centro (9%) e la periferia (13-14%). Le quotazioni dei canoni evidenziano un lieve calo medio, con una performance annua (-0,5%) migliore rispetto alla media delle 13 città monitorate, mentre la variazione semestrale (-0,8%) risulta sostanzialmente allineata. Il rendimento medio lordo annuo da locazione si conferma stabile al 7,5%, mentre i tempi medi di locazione si mantengono intorno ai 4-5 mesi, in linea con la media delle città osservate. Per il primo semestre 2026, le previsioni per il comparto commerciale appaiono complessivamente stabili, sia in relazione alle quotazioni di compravendita e locazione sia al numero di transazioni. È tuttavia atteso un lieve incremento del numero dei contratti di locazione.

Il portafoglio immobiliare

Al 31 dicembre 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 76,91 milioni di Euro di cui 74,84 milioni di Euro classificati, nel Bilancio d'esercizio, alla voce "Investimenti immobiliari", e 2,07 milioni di Euro classificati alla voce "Altre immobilizzazioni materiali" ma rilevati per 1,6 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 dell'esercizio 2025 non sono stati effettuati nuovi investimenti da parte di Next Re SIIQ.

Come illustrato nella Relazione al 31 dicembre 2024 e nel successivo aggiornamento al 30 giugno 2025, 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, subordinato al mancato esercizio del diritto di prelazione ex D.Lgs. n. 42/2004. A seguito della ricezione da parte del Ministero della comunicazione di non voler esercitare la suddetta prelazione, in data 21 febbraio 2025, si è sciolta la condizione sospensiva; il 5 marzo 2025, completate le formalità tecniche e documentali, la cessione è divenuta efficace con perfezionamento del trasferimento dell'asset.

Alla data del 31 dicembre 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 31.12.2025
1	Milano	Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	OVS S.p.A.	26.200
2	Milano	Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	OVS S.p.A.	16.100
3A	Roma	Via Zara, 22/32	Commerciale	523	493	Dico S.p.A.	13.720
3B	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Investimento)	3.113	2.190	Ambasciata del Canada	
3C	Roma	Via Zara, 22/32	Aree non locabili	946	-	n.a.	-
3D	Roma	Via Zara, 22/32	Direzionale (Strumentale)	476	387	NEXT RE SIIQ	2.070
4	Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Direzionale	19.118	10.483	Ministero della Giustizia	14.150
5	Roma	Via Vinicio Cortese, 147	Direzionale/Archivio	4.580	2.496	Guardia di Finanza	4.670
				40.079	21.996		76.910

Principali eventi del 2025 relativi al portafoglio immobiliare della NEXT RE

Nel corso del 2025 sono proseguite le attività da parte di Next RE 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.

Milano – via Spadari, 2

Per l'immobile di via Spadari si precisa che l'asset non è più presente nel portafoglio di NEXT RE, in quanto, in data 5 marzo 2025, completate le formalità tecniche e documentali, la Società ha perfezionato l'atto ricognitivo di cessione dell'immobile ad un prezzo pari a 45,5 milioni di Euro.

Milano – via Cuneo, 2

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

Milano – corso San Gottardo, 29/31

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

Roma – via Zara 22/32

Nel corso dell'esercizio 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.

Bari – viale Saverio Dioguardi, 1

Nel corso dell'esercizio 2025 è proseguito senza particolari elementi di criticità il rapporto locativo con il Ministero della Giustizia.

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 in data 30 settembre 2021. Tuttavia, alla data della presente relazione la Guardia di Finanza conduce in locazione l'immobile in regime di indennità di occupazione.

Eventi successivi al 31 dicembre 2025 relativi al portafoglio immobiliare Alla data di redazione della presente per l'asset di Milano, corso San Gottardo sono stati avviati gli interventi di rifacimento della pavimentazione dell'autorimessa e dell'impermeabilizzazione della copertura mentre per l'asset di Milano, via Cuneo sono iniziati i lavori di impermeabilizzazione della copertura; tali interventi comporteranno il sostenimento di costi pari a circa 540 migliaia di Euro oltre a spese tecniche e professionali ad essi associate. Non si sono verificati ulteriori eventi rilevanti inerenti al portafoglio immobiliare di Next Re SIIQ successivi al 31 dicembre 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 al 31 dicembre 2025

Nella tabella di seguito riportata vengono rappresentate in sintesi le principali caratteristiche del portafoglio immobiliare posseduto dalla società NEXT RE. Il rendimento medio lordo è stato calcolato sui canoni di locazione annui in essere al 31 dicembre 2025 determinati in base a quanto riportato più avanti nel presente capitolo.

Tabella 3

Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2025 (A)	Canoni di locazione al 31/12/2025 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2025 (B/A)	Superficie lorda (mq)	Superficie locabile (mq)	Superficie locata (mq)	Superficie sfitta (mq)	Tasso di occupazione
Milano, Via Cuneo, 2	26.200	1.343	5,13%	6.395	3.327	3.327	0	100%
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	16.100	649	4,03%	4.928	2.620	2.620	0	100%
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	13.720	760	5,54%	3.636	2.683	2.683	0	100%
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	2.070	n.a.	n.a.	1.422*	387	387	0	100%
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.150	975	6,89%	19.118	10.483	10.483	0	100%
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	4.670	595	12,74%	4.580	2.496	2.496	0	100%
TOTALE	76.910	4.322	5,62%	40.079	21.996	21.996	0	100%

*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 d'esercizio.

Principali indicatori immobiliari

Valore di mercato del portafoglio immobiliare

Come sopra indicato, il valore complessivo del portafoglio immobiliare al 31 dicembre 2025 è pari a 76,91 milioni di Euro.

Rispetto alla data del 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 che non include

l'asset di Milano, via Spadari la cui cessione si è perfezionata nel marzo 2025 e che, al 31 dicembre 2024, era classificato nella voce Attività in dismissione.

Per l'analisi delle variazioni dei valori per ciascun asset si rimanda a quanto riportato nelle Note esplicative del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2025.

Tabella 4

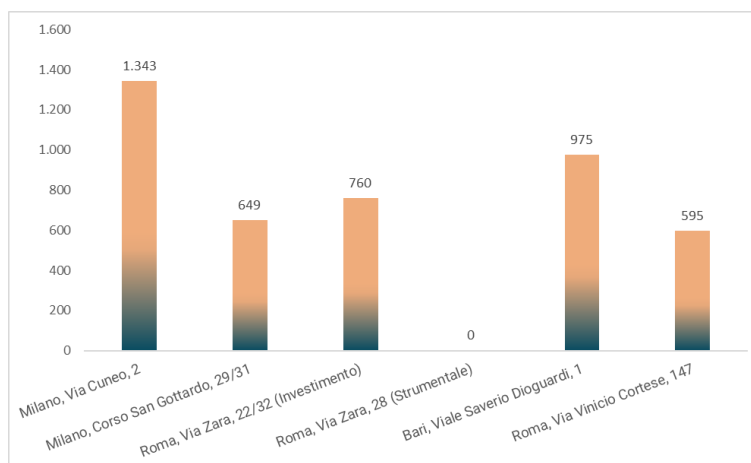
Portafoglio Immobiliare	Valore di mercato 31/12/2024	Costi Capitalizzati	Delta <i>fair value</i>	Valore di mercato 31/12/2025
Milano, Via Cuneo, 2	26.400	-	- 200	26.200
Milano, Corso San Gottardo, 29/31	15.900	-	- 200	16.100
Roma, Via Zara, 22/32 (Investimento)	13.761	2	- 43	13.720
Roma, Via Zara, 28 (Strumentale)	1.989		-	2.070
Bari, Viale Saverio Dioguardi, 1	14.300	2	- 152	14.150
Roma, Via Vinicio Cortese, 147	4.700	-	- 30	4.670
TOTALE	77.050	4	(225)	76.910

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 31 dicembre 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 1.609 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025 (1.666 migliaia al 31 dicembre 2024).

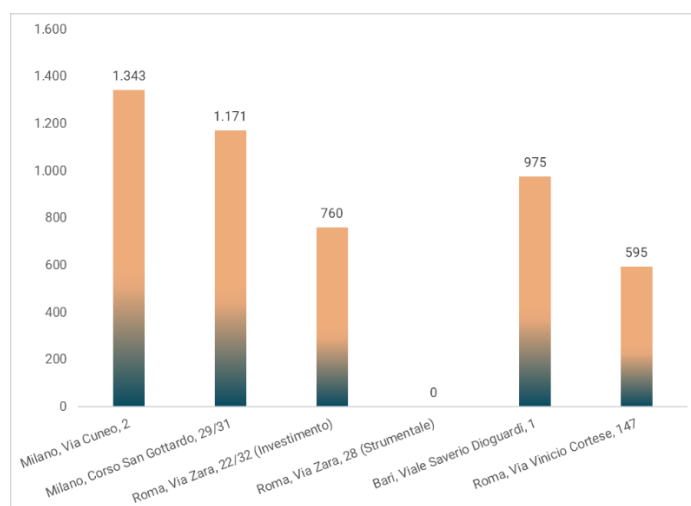
Valore dei canoni di locazione annui in essere e dei canoni di locazione annui stabilizzati al 31 dicembre 2025

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 31 dicembre 2025 è pari a 4,32 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 4,84 milioni secondo quanto riportato nel seguente grafico.

Grafico 4


Ricavi netti di locazione di competenza dell'esercizio 2025

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

Tabella 5

Descrizione	31/12/2025 (€/000)
Ricavi di locazione	4.430
Costi netti Immobiliari	(900)
Ricavi netti da locazione	3.530

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

- la voce Ricavi netti da locazione include anche i ricavi per riaddebiti ai conduttori;
- i ricavi relativi all'immobile di Milano, via Cuneo sono contabilizzati, invece, al netto delle quote di competenza annuale del *capex contribution* erogato al conduttore e delle riduzioni temporanee di canone concesse allo stesso negli esercizi precedenti;

- 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 31/12/2025 (A)	Valore % sul totale del portafoglio	Canoni di locazione al 31/12/2025 (B)	Rendimento medio lordo al 31/12/2025 (B/A)	Tasso di occupazione
Commerciale	5.947	5.947	42.300	55,00%	1.992	4,71%	100%
Direzionale (Investimento)	15.662	15.662	32.540	42,31%	2.330	7,16%	100%
Direzionale (Strumentale)	387	387	2.070	2,69%	-	0,00%	100%
	21.996	21.996	76.910	100%	4.322	5,62%	100%

Le movimentazioni del 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 d'esercizio, anche in questo caso, non include il valore della porzione ad uso strumentale dell'immobile di Roma, via Zara pari a 1.609 migliaia di Euro (*fair value* pari a 2.070 migliaia di Euro).

Tabella 7

(migliaia di Euro)	Commerciale	Direzionale	Totale Portafoglio
Patrimonio immobiliare al 1° gennaio 2025	82.484	38.077	120.561
Acquisizioni	0	0	0
Cessioni	(45.500)	0	(45.500)
Costi capitalizzati	0	4	4
Riclassifiche	0	0	0
Saldo prima della valutazione del patrimonio immobiliare	36.984	38.081	75.065
Rivalutazioni/(Svalutazioni) nette d'esercizio	0	(225)	(225)
Saldo al 31 dicembre 2025	36.984	37.856	74.840

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 31 dicembre 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

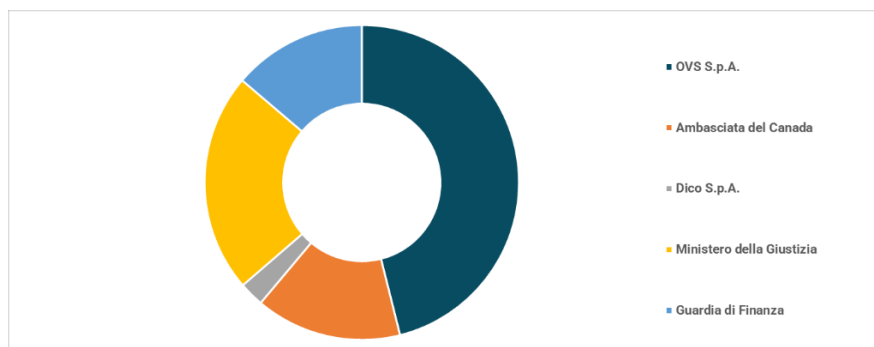
CITTÀ	IMMOBILE	TENANT	Data 1° scadenza	WALT al 31/12/2024	WALT al 31/12/2025
Milano	Via Cuneo, 2	OVS S.p.A.	27/12/2027	3,0	2,0
	Corso San Gottardo, 29/31		30/06/2028	3,5	2,5
Roma	Via Zara, 22/32	Ambasciata del Canada	31/01/2026	1,1	0,1
		DICO S.p.A.	30/04/2027	2,3	1,3
	Via Vinicio Cortese, 147	Guardia di Finanza		0,0	0,0
Bari	Viale Saverio Dioguardi, 1	Ministero della Giustizia	31/12/2030	6,0	5,0
WALT SU CONTRATTI VIGENTI PORTAFOGLIO IMMOBILIARE				2,7	2,2

I conduttori

Il portafoglio immobiliare di NEXT RE risulta locato/utilizzato, al 31 dicembre 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* al 31 dicembre 2025 (per l'immobile di Roma via Cortese è stata considerata l'indennità di occupazione corrisposta dalla Guardia di Finanza).

Grafico 5



Tasso di occupazione

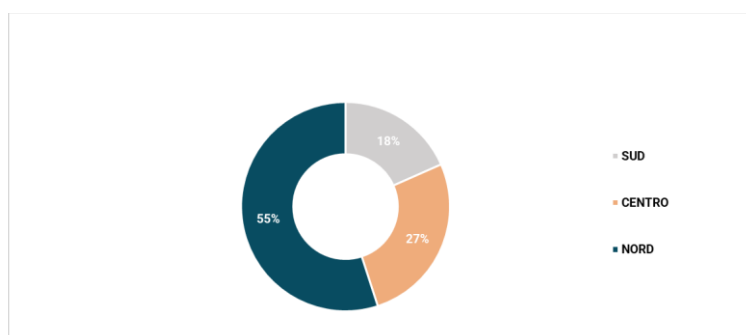
Il tasso di occupazione del portafoglio immobiliare della società NEXT RE al 31 dicembre 2025 risulta essere pari al 100%, stabile rispetto al dato del 31 dicembre 2024.

Allocazione geografica

Il portafoglio immobiliare della società NEXT RE risulta distribuito, al 31 dicembre 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 31 dicembre 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 di esercizio.

Tabella 9

(valori in migliaia di Euro)	31/12/2025	31/12/2024
Ricavi da locazioni	4.430	6.476
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(900)	(1.462)
Net Operating Income	3.530	5.014
Altri ricavi e proventi	19	30
Costi del personale	(677)	(669)
Costi generali	(1.957)	(2.127)
Altri costi ed oneri	(154)	(190)
EBITDA	761	2.059
Ammortamenti e svalutazioni	(105)	(111)
Adeguamento al <i>fair value</i> di investimenti immobiliari	(225)	(10.651)
EBIT	431	(8.703)
Proventi/(oneri) finanziari	471	10.299
EBT (Risultato ante imposte)	902	1.597
Imposte	0	18
Risultato netto del periodo	902	1.614

Il **Net Operating Income**: il margine della gestione immobiliare è pari a 3.530 migliaia di Euro rispetto a 5.014 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024. Si rammenta che nel precedente esercizio la voce includeva 1.478 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 31 dicembre 2024. La voce Ricavi da locazione si decrementa per 2.046 migliaia di Euro e si incrementa per 48 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 562 migliaia di Euro e si incrementano per 34 migliaia di Euro su base *like-for-like*.

Costi del personale: la voce, pari a 677 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025, risulta pressoché in linea con il 2024 e accoglie i costi del personale dipendente unitamente agli accantonamenti per MBO pari a 165 migliaia di Euro oltre contributi

Costi generali: la voce presenta un saldo pari a 1.957 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025 e registra un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2024 per 170 migliaia di Euro principalmente in relazione a i) minori costi per *asset advisory fee* per 106 migliaia di Euro e ii) minori costi per consulenze per 64 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 57 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 225 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 31 dicembre 2025 degli asset in portafoglio. La voce, al 31 dicembre 2024, era pari a – 10.651 migliaia di Euro e recepiva gli effetti economici

dell'allineamento del valore dell'asset di Milano, via Spadari (classificato alla voce Attività in dismissione) al prezzo di vendita come da atto notarile del 20 dicembre 2024.

La voce **Proventi/(Oneri) finanziari** include: i) il provento derivante dall'eliminazione del debito finanziario per la quota relativa all'accantonamento delle ritenute d'acconto sugli interessi maturati verso CPI PG, per 528 migliaia di Euro, a seguito del riscontro positivo dell'Agenzia delle Entrate all'Istanza di interpello del luglio 2024 ii) gli oneri finanziari maturati sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI PG per 132 migliaia di Euro.

Analisi andamento patrimoniale

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

Tabella 10

(Valori in migliaia di Euro)

Voce		31/12/2025	31/12/2024
A.	Capitale fisso	76.564	76.840
B.	Capitale circolante netto	(556)	(1.000)
C.	Attività in dismissione	0	45.514
D=A.+B.+C.	Capitale investito	76.008	121.354
E.	Patrimonio netto	(77.943)	(78.095)
F.	Altre attività e passività non correnti	1.516	1.488
G.	Passività collegate ad attività in dismissione	0	(46.097)
H.	Debiti verso banche e altri finanziatori a lungo termine	(40)	(6.335)
I.	Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	(5.901)	(509)
J.	Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.360	8.195
K.=H.+I.+J.	Totale Indebitamento finanziario	419	1.351
L.=E.+F.+G.+K.	Fonti di finanziamento	(76.008)	(121.354)

COMPOSIZIONE DELLE VOCI:

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

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, i fondi rischi e le attività e passività connesse alla fiscalità differita e anticipata e i debiti tributari non correnti;

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 556 migliaia di Euro.

Le voci Attività in dismissione e Passività collegate ad attività in dismissione risultano si azzerano rispetto al 31 dicembre 2024 a seguito del perfezionamento della cessione dell'immobile di Milano, via Spadari avvenuta nel mese di marzo 2025.

Il patrimonio netto, comprensivo dell'utile dell'esercizio pari a 902 migliaia di Euro, risulta pari a 77.943 migliaia di Euro.

Il saldo delle Altre attività e passività non correnti nette include i) altre attività non correnti per 1.598 migliaia di Euro, ii) fondo per trattamento di fine rapporto per -32 migliaia di Euro, iii) fondi rischi per -50 migliaia di Euro.

Le tabelle seguenti riportano il Totale indebitamento finanziario di NEXT RE al 31 dicembre 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:

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

La tabella che segue indica il totale indebitamento finanziario della NEXT RE al 31 dicembre 2025 confrontato con quello al 31 dicembre 2024.

Tabella 11

(valori in migliaia di Euro)		31/12/2025	31/12/2024
A.	Disponibilità liquide	6.360	4.541
B.	Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	3.654
C.	Altre attività finanziarie correnti	0	0
D.	Liquidità	6.360	8.195
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	(5.901)	(509)
G.= (E+F)	Indebitamento finanziario corrente	(5.901)	(509)
H.= (G-D)	Indebitamento finanziario corrente netto	459	7.686
I.	Debito finanziario non corrente (esclusi la parte corrente e gli strumenti di debito)	(40)	(6.335)
J.	Strumenti di debito	0	0
K.	Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0
L.= (I+J+K)	Indebitamento finanziario non corrente	(40)	(6.335)
H+L	Totale indebitamento finanziario	419	1.351

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

Il **Totale indebitamento finanziario** passa da 1.351 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 a 419 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025. Il Debito finanziario non corrente è stato riclassificato nella Parte corrente del debito finanziario non corrente per 5.747 migliaia di Euro relativi ai finanziamenti in essere con CPI PG; 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 488 migliaia di Euro, delle ultime rate relative ai mutui ipotecari Intesa San Paolo sulla base dei piani di ammortamento. La liquidità passa da 8.195 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024 a 6.360 migliaia di Euro anche a seguito del pagamento del dividendo relativo all’esercizio 2024, avvenuto nel mese di maggio 2025. La voce Mezzi equivalenti a disponibilità liquide, al 31 dicembre 2024, includeva depositi vincolati fruttiferi per 3.504 migliaia di Euro con scadenza il 5 marzo 2025 e depositi cauzionali rilasciati da clienti a garanzia di contratti di locazione dell’immobile di Milano, via Spadari pari a 150 migliaia di Euro e restituiti ai rispettivi conduttori.

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 sono state concluse operazioni con parti correlate di maggiore rilevanza nel corso dell'esercizio 2025, fatto salvo quanto di seguito precisato.

In data **18 dicembre 2025**, è stata avviata l'istruttoria del Comitato Indipendenti, nella sua funzione di Comitato Parti Correlate della Società, in relazione all'operazione di maggiore rilevanza con parte correlata avente ad oggetto la conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati dall'azionista di controllo CPI PG in favore della Società nel corso del 2021 (l'“**Operazione**”).

Si rammenta che in data 27 gennaio e 14 maggio 2021 erano stati stipulati con CPI PG due *Credit Facility Agreement*, il primo con scadenza a gennaio 2026, di importo residuo pari a Euro 2,2 milioni circa, di soli interessi, il secondo con scadenza a maggio 2026, il cui ammontare residuo è pari a circa Euro 3,7 milioni, di cui 3,4 milioni circa di quota capitale cui devono imputarsi, a titolo di interessi, Euro 0,3 milioni circa (congiuntamente, i “**CFAs**”).

Alla luce di quanto precede, l'ammontare complessivo dovuto dalla Società a CPI a titolo di rimborso dei predetti CFAs risulta pari ad Euro 5,9 milioni circa.

Premesso quanto sopra, nel corso della riunione del 18 dicembre 2025, il Comitato Indipendenti è stato informato dall'Amministratore Delegato, con congruo anticipo, dell'intenzione di avviare le trattative con CPI PG, finalizzate a rimodulare i termini di rimborso dei soli interessi connessi ai CFAs, in linea con quanto previsto dal Piano Industriale, ed ha effettuato un preliminare esame delle ragioni dell'Operazione, nonché della convenienza e della correttezza sostanziale delle condizioni prospettate.

In data **19 dicembre 2025**, il Consiglio di Amministrazione ha valutato positivamente l'interesse della Società a realizzare l'Operazione, conferendo mandato all'Amministratore Delegato di procedere all'avvio delle negoziazioni con l'azionista di controllo, tenendone tempestivamente informato anche il Comitato Indipendenti.

L'Operazione è stata valutata come strategica alla luce di quanto previsto nel Piano Industriale, in quanto consentirebbe alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso dei CFAs, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso.

In particolare, l'Operazione consentirebbe alla Società (i) di servirsi delle risorse finanziarie generate dalla prima *tranche* dell'aumento di capitale prevista dal Piano Industriale per il 2026 per abbattere la propria esposizione debitoria verso CPI, ovvero, (ii) in caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, di posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs al 2027 e 2028 con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide della Società per l'esercizio in corso.

L'Operazione è stata qualificata come “Operazione con parti correlate di maggiore rilevanza” ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 (il “**Regolamento OPC**”) in quanto CPI – che risulta detenere una partecipazione pari al 79,79% del capitale sociale della Società – è una parte correlata di Next Re ai sensi dell'art. 1, lett. (a)(i) dell'Appendice al Regolamento OPC, in quanto soggetto che controlla la Società, ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs n. 58/1998 e che esercita attività di direzione e coordinamento della stessa, ai sensi dell'art. 2497 e seguenti del codice civile.

In data **27 gennaio 2026**, all'esito del raggiungimento dell'accordo con il socio di controllo, l'Operazione è stata quindi approvata in via definitiva dal Consiglio di Amministrazione, con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti.

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 (di seguito anche "**legge n. 296/2006**") e successive modifiche, nonché dalle disposizioni contenute nel regolamento di attuazione del Ministero dell'Economia e Finanze n. 174/2007 (di seguito anche il "**Decreto**"), comporta l'esenzione dall'imposizione ai fini IRES e proporzionalmente dall'IRAP ("**Regime Speciale**") del reddito d'impresa derivante, *inter alia*, dall'attività di locazione immobiliare (c.d. "gestione esente"). L'utile derivante dalle altre attività eventualmente svolte dalla SIIQ soggiace, invece, al regime ordinario IRES e IRAP (c.d. "gestione ordinaria").

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

Requisiti del Regime Speciale di SIIQ

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

(i) **Requisiti Soggettivi**

Possono accedere al Regime Speciale le società che:

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

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

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

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

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

(ii) **Requisiti Statutari**

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

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

(iii) Requisiti di Struttura Partecipativa

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

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

(iv) Requisiti Oggettivi

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

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

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

(v) Ulteriori previsioni

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

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

Cause di cessazione immediata del Regime Speciale

Le società devono possedere i requisiti previsti dal comma 119 della 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 speciale in materia di SIIQ (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo") entro la chiusura dell'esercizio 2017: conseguentemente, il Regime Speciale esplica i propri effetti a far data dal primo periodo d'imposta per cui è stata esercitata l'opzione (1° gennaio 2017). Con le stesse modalità con cui è stata esercitata l'opzione (7 settembre 2016) è stata pertanto comunicata (17 gennaio 2018) all'Agenzia delle Entrate l'integrazione dei requisiti partecipativi che non si possedevano al momento dell'esercizio dell'opzione.

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

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

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

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).

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 verifichi, 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 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 31 dicembre 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 31 dicembre 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 dell'esercizio relativo all'anno 2025 NEXT RE si è trovata a fronteggiare una serie di rischi, identificati in rischi finanziari, operativi, strategici e di *compliance*. Per controllare, prevenire e minimizzare tali rischi, la società si avvale dei principi internazionali dell'*Enterprise Risk Management* (ERM), tecnica di gestione dei rischi che tende a salvaguardare NEXT RE, attraverso l'uso di strumenti di varia natura, dalla possibile concretizzazione dei suddetti rischi. In conformità ai principi del Codice di Autodisciplina delle Società

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

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 ed a massimizzarne il grado di soddisfazione.

1.2 Rischio Tasso di interesse

Il rischio di perdite derivante dall'attività di finanziamento delle attività operative, in particolare, è costituito dall'aumento degli oneri finanziari derivanti dal rialzo dei tassi di interesse. L'accensione di finanziamenti infragruppo a tasso fisso mitiga l'esposizione della Società al rischio di fluttuazione dei tassi di interesse. Alla data del 31 dicembre 2025 la 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'adempiere alle future obbligazioni associate alle passività finanziarie e commerciali nella misura e nelle scadenze predefinite.

La Società dispone di liquidità giacente al 31 dicembre 2025 per 6.361 migliaia di Euro e presenta debiti finanziari per 5.941 migliaia di Euro. In data 27 gennaio 2026, ha approvato un'operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata CPI PG relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati dall'azionista di controllo CPI PG in favore della Società. L'operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso. Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso. 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 ; il limite del 30% sopra indicato non si applica qualora i beni immobili della Società siano locati a conduttori appartenenti ad un gruppo di rilevanza nazionale o internazionale.

2.2 Rischio reputazionale

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

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

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 rivalutando 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: il monitoraggio dell'allineamento tra le *performance* attuali degli immobili e gli standard richiesti, anche attraverso l'adozione e il mantenimento di certificazioni ambientali riconosciute (attualmente BREEAM In-Use) 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'attrattività 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 ha ottenuto la certificazione anche secondo il protocollo aggiornato BREEAM International-In Use Commercial Version 6 (*asset performance*) per ciascun asset.

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 d'esercizio al 31 dicembre 2025 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.

3.7 Analisi di materialità

Nel 2025 per la prima volta la Società ha svolto un esercizio strutturato di analisi di materialità coinvolgendo sia *stakeholder* interni (dipendenti e consiglieri) che esterni (conduttori e fornitori). Il risultato di tale attività ha portato alla prima identificazione dei temi considerati materiali per la Società ed alla loro rappresentazione su una matrice di materialità.

3.8 Piano di transizione

Altrettanto, nel 2025 per la prima volta la Società ha avviato la stesura del primo piano di transizione per l'entità, identificando, ovunque possibile o opportuno, azioni e *target* per ognuno degli obiettivi quantitativi e qualitativi in accordo con la Politica di Sostenibilità della Società.

4. RISCHI GEOPOLITICI

La Società opera in un contesto globale che può essere influenzato da eventi geopolitici imprevedibili, quali tensioni internazionali, conflitti armati, sanzioni economiche, cambiamenti normativi e instabilità politica. Tali fattori possono avere un impatto significativo sulle condizioni di mercato, sui costi operativi e sulla capacità di accesso ai mercati finanziari. La Società monitora costantemente l'evoluzione di tali rischi e adotta misure di mitigazione, al fine di limitare potenziali effetti negativi sulla situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

5. 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.

6. RISCHIO DI COMPLIANCE E LEGALI

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

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

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

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

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

Mantenimento requisiti regime SIIQ

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

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

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

Inoltre, al 31 dicembre 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:

(3) Regole in materia di investimenti

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

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

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

(3) Limite massimo di leva finanziaria

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

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

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

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

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

Corporate Governance

Le informazioni sul sistema di *corporate Governance* di NEXT RE sono riportate nella Relazione sulla Corporate Governance per l’esercizio 2025, approvata dal Consiglio di Amministrazione in data 20 marzo 2026 anche – tra l’altro – per l’approvazione del progetto di Bilancio al 31 dicembre 2025. La Relazione fornisce una descrizione del sistema di governo societario adottato dalla Società e delle concrete modalità di adesione al Codice di Corporate Governance, in adempimento agli obblighi previsti ai sensi dell’articolo 123-bis del TUF.

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

ORGANI

Consiglio di Amministrazione

L’Assemblea dei Soci del 16 maggio 2023 ha determinato la composizione del Consiglio di Amministrazione in sette membri, di cui quattro indipendenti, nelle persone dei Signori: Mirko Bertaccini, in qualità di Presidente, Giovanni Naccarato, Giuseppe Colombo, Luca Matrigiani, Camilla Giugni, Eleonora Linda Lecchi e Maria Spilabotte, in carica sino alla data dell’Assemblea convocata per l’approvazione del bilancio d’esercizio al 31 dicembre 2025.

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

Il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi sempre in data 16 maggio 2023, ha nominato Giovanni Naccarato Amministratore Delegato della Società, attribuito al Presidente Mirko Bertaccini, oltre alla rappresentanza legale della Società, la carica di Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi, nominandolo altresì Datore di lavoro e ha eletto quale Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione il Consigliere Giuseppe Colombo.

Il Consiglio di Amministrazione ha poi provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo; ha valutato sussistenti, in particolare, i requisiti di indipendenza previsti dagli artt. 147-ter, 4° comma, e 148, 3° comma, del TUF, dall'art. 2, raccomandazione 7, del Codice di *Corporate Governance* a cui la Società aderisce, nonché dall'art. 16 del Regolamento adottato con Delibera Consob n. 20249/2017 in capo ai Consiglieri Camilla Giugni, Luca Matrigiani, Maria Spilabotte e Eleonora Linda Lecchi.

Si rammenta che l'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 aveva nominato quali membri del Collegio Sindacale, L'Assemblea dei Soci del 23 aprile 2024 ha nominato il Collegio Sindacale, determinandone la scadenza alla data dell'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2026, nelle persone di: (i) Luigi Mandolesi, quale Presidente del Collegio Sindacale; (ii) Roberto Mazzei, quale Sindaco effettivo; (iii) Sara Mattiussi, quale Sindaco effettivo; (iv) Roberta Di Giovanni, quale Sindaco supplente; (v) Sergio Mariotti, quale Sindaco supplente.

I suddetti componenti del Collegio Sindacale sono stati tratti dalla lista presentata dall'Azionista di maggioranza CPI PG, che ha conseguito voti favorevoli pari al 91,53% circa del capitale presente e votante, ad eccezione dei Sindaci Luigi Mandolesi e Sergio Mariotti, tratti dalla lista presentata dall'Azionista di minoranza Associazione Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza a favore dei Ragionieri e Periti Commerciali che ha conseguito voti favorevoli pari all'8,46% circa del capitale presente e votante.

Il Collegio Sindacale, riunitosi a seguito della riunione assembleare del 23 aprile 2024, ha provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti di indipendenza previsti dall'art. 148, 3° comma, del TUF e dall'art. 2, raccomandazione n. 7, del Codice di *Corporate Governance* in capo ai propri componenti effettivi.

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

L'Assemblea dei Soci del 26 aprile 2021 ha conferito l'incarico di revisione legale dei conti alla società EY S.p.A. per il periodo 2021-2029.

Relazione sulla remunerazione

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

Modello organizzativo e 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 31 dicembre 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 31 dicembre 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 2025 attività di ricerca e sviluppo.

Azioni proprie e/o di Società controllanti

Alla data del 31 dicembre 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 e i rapporti con le parti correlate, si rimanda a quanto descritto nell'*Allegato 1 – Rapporti con parti correlate* delle note esplicative del Bilancio di esercizio.

Sedi secondarie

Alla data del 31 dicembre 2025 la Società non risulta avere 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 196/2003 e successive modifiche.

La Società, in qualità di titolare del trattamento, si impegna a tutelare la riservatezza ed i diritti degli interessati e, secondo i principi dettati dalla normativa citata, il trattamento dei dati forniti è improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza, limitazione della finalità e della conservazione, minimizzazione dei dati ed esattezza.

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

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

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

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

Definizione di PMI

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

Dichiarazione di carattere non finanziario

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

Il Regolamento UE 2022/2464 o *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD) non si applica a NEXT RE, non ricadendo questa né nella definizione di PMI quotate di cui al D. Lgs. di recepimento 125/2024 né in alcun'altra fattispecie di impresa soggetta all'obbligo di rendicontazione di sostenibilità in accodo con la CSRD.

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 SIIQ 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 *corporate governance* e gli assetti proprietari. Per informazioni sulla struttura azionaria, si prega di fare riferimento anche alla sezione Assetto Azionario al 31 dicembre 2025 della presente Relazione 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 d'Esercizio.

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Come illustrato al capitolo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio, in data 2 marzo 2026, CPI Property Group S.A., azionista di maggioranza che esercita attività di direzione e coordinamento su Next RE ha comunicato la propria decisione di promuovere un'OPA volontaria totalitaria sulle azioni NEXT RE SIIQ S.p.A ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.

Come riportato nel Comunicato ex art. 102 TUF: [...] *"L'Offerta rappresenta il mezzo attraverso cui l'Offerente intende acquisire la totalità delle Azioni Oggetto dell'Offerta e, conseguentemente, procedere al Delisting dell'Emittente. Pertanto - al verificarsi dei relativi presupposti - l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. In particolare, l'Offerta è strumentale ad una riduzione dei costi e delle spese di amministrazione dell'Emittente.*

Il Delisting consentirà all'Emittente di perseguire i propri obiettivi in un contesto di mercato e in una cornice giuridica caratterizzati da maggiore flessibilità gestionale e organizzativa, con tempi di decisione e di esecuzione più rapidi e beneficiando altresì di una riduzione dei costi di gestione. Dal punto di vista dell'Offerente, il Delisting si inserisce nel programma del Gruppo di semplificazione e razionalizzazione della propria struttura di partecipazioni, con obiettivi di trasparenza ed efficienza. Il Delisting proposto non è un'operazione isolata, ma piuttosto una naturale continuazione di una strategia consolidata e pubblicamente comunicata di integrazione e semplificazione all'interno del Gruppo. Rappresenta inoltre un passo necessario per rispondere alla continua attenzione da parte degli stakeholder esterni sulla trasparenza aziendale e sulla semplificazione strutturale.

Il Delisting potrà derivare dalla circostanza che le Azioni portate in adesione all'Offerta - sommate a quelle detenute dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, alle Azioni Proprie e alle Azioni eventualmente acquistate dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile – superino il 90% del capitale sociale rappresentato da Azioni Quotate dell'Emittente.

Qualora il Delisting non venisse raggiunto ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come infra definita, e/o l'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF), l'Offerente intende conseguire l'obiettivo del Delisting, subordinatamente alla relativa approvazione da parte dei competenti organi sociali, per il tramite della fusione per incorporazione dell'Emittente con una società controllata dall'Offerente non quotata, da doversi all'uopo costituire (la "Fusione per il Delisting"). A esito della Fusione per il Delisting, i titolari di Azioni Quotate che non esercitassero il diritto di recesso diventerebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società non quotata.

Si segnala che la partecipazione detenuta dall'Offerente alla data della presente Comunicazione è già tale da assicurare il potere di esprimere nell'assemblea straordinaria dell'Emittente un numero di voti sufficiente ad approvare la Fusione per il Delisting.

In ogni caso, l'Offerente si riserva di valutare in futuro, a sua discrezione, la realizzazione di eventuali ulteriori operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, sia in assenza di revoca delle Azioni Quotate dell'Emittente dalla quotazione sia in caso di Delisting. In tale ultima ipotesi, l'Offerente si riserva di procedere, subordinatamente alla relativa approvazione da parte dei competenti organi sociali, alla fusione dell'Emittente con una società controllata dall'Offerente non quotata da doversi all'uopo costituire (la "Fusione Post Delisting").

In ogni caso, resta inteso che, alla data della presente Comunicazione, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale Fusione per il Delisting o dell'eventuale Fusione Post Delisting, né alle relative modalità di esecuzione.

Inoltre, l'Offerente – attraverso l'Offerta – intende riconoscere agli azionisti che detengono Azioni Quotate dell'Emittente l'opportunità di cedere le Azioni Quotate a condizioni più favorevoli rispetto a quelle che offre il mercato, tenuto conto del livello di liquidità e dell'andamento di mercato del titolo.

A tal proposito, si ricorda che il Corrispettivo incorpora: (i) un premio pari al 3,45% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni Quotate alla data del 27 febbraio 2026 (ultimo giorno di borsa aperta prima della Comunicazione); e (ii) un premio pari al 1,64% rispetto alla media aritmetica ponderata dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni Quotate nei sei mesi precedenti al 27 febbraio 2026 (ultimo giorno di borsa aperta prima della Comunicazione).

Si segnala inoltre che, con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e al 60% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo), lo status di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente.

In particolare, la perdita dello status di SIIQ, comporterà il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, tra cui l'esenzione da imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) dei proventi dell'attività di locazione e di ogni altro reddito o plusvalenza immobiliare; inoltre, fatti salvi i dividendi maturati fino alla data in cui il regime SIIQ non risulterà più applicabile, l'Emittente non sarà più tenuta alla distribuzione di dividendi formati con utili prodotti al di fuori del regime SIIQ.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una riorganizzazione dell'Emittente che potrà realizzarsi, inter alia, tramite:

i la trasformazione dell'entità risultante dalla fusione, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del business dell'Emittente pianificata dall'Offerente, ovvero

ii il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione) e di business che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente, anche al fine di consentire possibili internalizzazioni della gestione.

Per una descrizione più dettagliata degli obiettivi dell'Offerta si rimanda al Documento di Offerta, che sarà redatto e messo a disposizione del pubblico nei tempi e nelle modalità previsti dalla normativa applicabile. [...]"

Con riferimento alle condizioni di efficacia dell'offerta: "[...] Oltre all'autorizzazione da parte di Consob alla pubblicazione del Documento di Offerta, l'Offerta è subordinata al verificarsi (o alla rinuncia, secondo quanto infra previsto) di ciascuna delle seguenti condizioni di efficacia che potranno essere ulteriormente dettagliate nel Documento di Offerta (le "Condizioni di Efficacia"):

a) che le adesioni all'Offerta abbiano ad oggetto un numero complessivo di Azioni tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, a seguito dell'Offerta, una partecipazione complessiva superiore al 90% del capitale sociale rappresentato da Azioni Quotate dell'Emittente (la "Condizione Soglia"), computando, nella partecipazione dell'Offerente, le Azioni Quotate detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto, le Azioni Proprie detenute dall'Emittente e le Azioni Quotate eventualmente acquistate dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di Concerto al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile;

b) al mancato verificarsi, entro il secondo giorno di borsa aperta antecedente la data di pagamento del Corrispettivo, di: (i) eventi o situazioni straordinarie e imprevedibili alla data della presente Comunicazione, al di fuori della sfera di controllo dell'Offerente, comportanti significativi mutamenti negativi della situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, normativa o di mercato, nazionale o internazionale che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione

patrimoniale, finanziaria, economica o reddituale dell'Emittente rispetto a quanto risultante dal bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2024 e dalla relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025, ovvero (ii) eventi o situazioni riguardanti l'Emittente al di fuori della sfera di controllo dell'Offerente e non noti all'Offerente e/o al mercato alla data della presente Comunicazione che comportino, o che potrebbero ragionevolmente comportare, mutamenti sostanzialmente pregiudizievoli sull'attività dell'Emittente e/o sulla situazione patrimoniale, finanziaria, economica o reddituale dell'Emittente rispetto a quanto risultante dal bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2024 e dalla relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025 (la "Condizione MAE"). Resta inteso che la Condizione MAE comprende, tra gli altri, anche tutti gli eventi elencati ai punti (i) e (ii) di cui sopra che si dovessero verificare nei mercati dove operano l'Emittente, l'Offerente e/o le rispettive società controllate e/o collegate in conseguenza di, o in connessione con, crisi politiche internazionali attualmente in corso, ivi incluse quelle in corso in Ucraina e in Medio Oriente nonché un possibile inasprimento delle relazioni commerciali internazionali attraverso l'introduzione e/o l'incremento di dazi doganali, che, sebbene di pubblico dominio alla data della presente Comunicazione e/o alla data del Documento di Offerta, potrebbero comportare conseguenze deteriori per l'Offerta e/o per la situazione patrimoniale, economica, finanziaria o operativa dell'Emittente o dell'Offerente e delle rispettive società controllate e/o collegate, come, a titolo meramente esemplificativo il blocco temporaneo e/o la chiusura dei mercati finanziari e produttivi e/o delle attività commerciali relative ai mercati in cui operano l'Emittente, l'Offerente o le rispettive società controllate e/o collegate, che comportino effetti pregiudizievoli per l'Offerta e/o cambiamenti nella situazione patrimoniale, economica, finanziaria o operativa dell'Emittente, dell'Offerente e/o delle rispettive società controllate e/o collegate.

L'Offerente ha individuato la soglia di adesione di cui alla precedente lettera a) in base alla propria volontà di addivenire al Delisting dell'Emittente. Nel caso in cui la Condizione Soglia non si avverasse, l'Offerente si riserva la facoltà insindacabile di rinunciare a tale Condizione Soglia e di acquistare un quantitativo inferiore di Azioni Quotate.

L'Offerente si riserva la facoltà di rinunciare a, o modificare, in tutto o in parte, una o più delle Condizioni di Efficacia in qualsiasi momento e a sua sola discrezione, in conformità alle previsioni dell'articolo 43 del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, l'Offerente comunicherà l'avveramento o il mancato avveramento delle Condizioni di Efficacia, ovvero, nel caso in cui una o più Condizioni di Efficacia non si siano avverate, l'eventuale rinuncia alla/e stessa/e, dandone comunicazione entro i seguenti termini:

a) quanto alla Condizione Soglia, preliminarmente, con il comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta che sarà diffuso entro la serata dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione e, comunque, entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione;

b) per quanto riguarda tutte le ulteriori Condizioni di Efficacia, entro le ore 7:59 del giorno di borsa aperta antecedente la data di pagamento del Corrispettivo.

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni di Efficacia e di mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinunziarvi, l'Offerta non si perfezionerà.

In tale scenario, le Azioni Quotate eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione dei rispettivi titolari, entro il giorno di borsa aperta successivo alla data in cui sarà stato comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta.

Le Azioni Quotate ritorneranno nella disponibilità dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico. [...]."

Alla luce degli elementi sopra illustrati, l'evoluzione della gestione dipenderà dagli sviluppi e dall'esito della procedura descritta fermo restando che la Società proseguirà l'attività di gestione del portafoglio immobiliare esistente costituito da cinque asset completamente occupati.

Proposta di destinazione del risultato dell'esercizio

Il bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A., al 31 dicembre 2025, presenta un utile pari a 901.779,61.

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

"L'assemblea degli Azionisti,

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

delibera:

- di approvare il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 e la Relazione del Consiglio di Amministrazione sulla gestione;
- di destinare l'utile di esercizio pari a 901.779,61 Euro come segue:
 - a riserva legale 45.088,98 Euro
 - a dividendo per 600.355,32 Euro, corrispondenti a un dividendo unitario ordinario, al lordo delle ritenute di legge, pari a 0,0341 Euro per ciascuna azione in circolazione, con l'esclusione delle azioni proprie in portafoglio;
 - a riserva statutaria per 149.230,89 Euro
 - a nuovo per 107.104,42 Euro."

Il dividendo è stato calcolato sulla base dei risultati di NEXT RE SIIQ S.p.A. e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate (SIIQ).

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 consolidato, 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**² and **EPRA NNNAV**³. I nuovi indici esprimono il valore delle attività nette per gli stakeholders, ipotizzando diversi contesti di riferimento.

NET REINSTATEMENT VALUE (NRV): questo indicatore ha l'obiettivo di evidenziare il valore delle attività nette a lungo periodo. Rappresenta il valore di riacquisto della società, assumendo che la società non venda immobili. È calcolato partendo dal patrimonio netto 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 31 dicembre 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*

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

³ **EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV):** 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.

Gli indicatori, al 31 dicembre 2025, sono riferiti al bilancio individuale della NEXT RE SIQ S.p.A. in quanto già alla data del 31 dicembre 2024 la Società non risultava più essere una capogruppo. Per ulteriori informazioni si rimanda alla Relazione finanziaria 2024.

Tabella 12

	31 dicembre 2025		31 dicembre 2024		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
	€ mln	€ per azione	€ mln	€ per azione		
EPRA Earnings	0,6	0,03	0,7	0,03	(0,1)	11,6%
	%		%			
EPRA Cost Ratio (inclusi costi diretti di vacancy)	79,4%		64,8%		14,6%	
EPRA Cost Ratio (esclusi costi diretti di vacancy)	79,4%		64,8%		14,6%	
LIKE FOR LIKE RENTS	1,1%		1,9%		-0,8%	
	31 dicembre 2025		31 dicembre 2024		Δ Y-Y	Δ Y-Y (%)
EPRA NRV	77,9	3,5	78,1	3,5	(0,2)	-0,2%
EPRA NTA	77,9	3,5	78,1	3,5	(0,2)	-0,2%
EPRA NDV	78,0	3,5	78,4	3,6	(0,4)	-0,5%
	%		%			
EPRA LTV	0,1%		-0,4%		0,5%	
EPRA Net Initial Yield	4,8%		4,5%		0,3%	
EPRA "Topped-up" Net Initial Yield	5,5%		5,0%		0,5%	
EPRA vacancy rate	0,0%		0,0%		0,0%	

Tabella 13

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

EPRA Earnings (Euro/000)		31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
	Risultato netto sulla base dei principi IFRS	902	1.614
	Variazioni per calcolare l'EPRA Earnings:		
(i)	Variazione di fair value degli investimenti immobiliari, degli immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	225	10.651
(ii)	Utili o perdite derivanti dalla vendita di investimenti immobiliari, immobili in costruzione detenuti per investimento e altri diritti	0	
(iii)	Utili o perdite derivanti dalla vendita di proprietà di trading incluso le rettifiche da impairment		
(iv)	Imposte su utili o perdite da vendite		
(v)	Avviamento negativo/svalutazione goodwill		
(vi)	Variazioni di fair value di strumenti finanziari e relativi costi di chiusura	0	0
(vii)	Costi di acquisizione relativi a share deal e quote non di controllo di joint ventures		
(viii)	Variazioni relative alla struttura finanziaria		
(ix)	Variazioni relative a elementi non operativi e straordinari	(528)	(11.526)
(x)	Imposte differite su aggiustamenti EPRA	0	
(xi)	Aggiustamenti (i) e (viii) in riferimento a joint ventures		
(xii)	Utili o perdite di terzi in riferimento a quanto sopra		
	EPRA Earnings	599	739
	Numero di azioni base	22.025.109	22.025.109
	EPRA Earnings per Share (EPS - valori in Euro)	0,03	0,03

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

L'indicatore presenta, al 31 dicembre 2025, un valore positivo pari a 599 migliaia di euro, registrando un decremento di circa 140 migliaia di euro rispetto all'esercizio precedente. Tale variazione è riconducibile principalmente all'uscita dal portafoglio immobiliare dell'asset di Milano, in via Spadari, con il conseguente venir meno dei relativi ricavi e costi. Incide inoltre la riduzione dei costi generali, riferiti in particolare all'asset advisory fee e alle consulenze. Le variazioni relative a elementi non operativi e straordinari fanno riferimento all'eliminazione del debito finanziario per la quota relativa all'accantonamento delle ritenute d'acconto sugli interessi maturati verso CPI PG, per 528 migliaia di Euro.

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

Tabella 14

EPRA Cost Ratios (Euro/000)		31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
Include:			
(i)	Costi amministrativi/operativi riportati nel conto economico IFRS	3.461	4.089
(ii)	Net service charge costs/fees		
(iii)	Management fees al netto di rendite realizzate/stimate		
(iv)	Altri proventi/riaddebiti a copertura dei costi al netto di relative rendite		
(v)	Quota dei costi immobiliari generali di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto		
Esclude:			
(vi)	Svalutazioni degli investimenti immobiliari		
(vii)	Costi per rendite fondiarie		
(viii)	Oneri da riaddebitare ai conduttori non fatturati separatamente		
Costi EPRA (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		A	3.461
(ix)	Costi diretti sul portafoglio vacant	0	0
Costi EPRA (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		B	3.461
(x)	Ricavi lordi di locazione (al netto di costi per rendite fondiarie)		4.356
(xi)	Meno: altri costi generali compresi nei ricavi lordi di locazione (se di importo rilevante)		
(xii)	Più: quota dei ricavi immobiliari di partecipazioni immobiliari valutate con il metodo del patrimonio netto		
Canoni di locazione lordi		C	4.356
EPRA Cost Ratio (inclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		A/C	79,4%
EPRA Cost Ratio (esclusi i costi diretti sul portafoglio vacant)		B/C	64,8%

L'EPRA Cost Ratio al 31 dicembre 2025 mostra un incremento dal 64,8% dello scorso anno al 79,4% (non ha immobili *vacant*) principalmente per effetto della maggiore incidenza che i costi del personale e di struttura hanno sul *Net Operating Income* che ha subito una riduzione per effetto dell'avvenuta dismissione dell'immobile Milano, in via Spadari.

In particolare, i costi amministrativi e operativi sono composti da i) costi immobiliari netti per 827 migliaia di euro, ii) costi relativi al personale per 677 migliaia di Euro e iii) costi di struttura per 1.957 migliaia di Euro.

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

Nella tabella seguente si riportano gli indicatori EPRA NAVs che vengono confrontati con quelli rilevati al 31 dicembre 2024.

Tabella 15

EPRA Net Asset Value Metrics (Euros'000)	EPRA NRV		EPRA NTA		EPRA NDV	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Patrimonio netto IFRS	77.943	78.095	77.943	78.095	77.943	78.095
Include / Esclude:						
i) Strumenti ibridi						
NAV diluito	77.943	78.095	77.943	78.095	77.943	78.095
Include*:						
ii.a) rivalutazioni in investimenti immobiliari (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.b) rivalutazioni immobili in costruzione (IPUC) (se è utilizzato IAS 40 cost option)						
ii.c) Rivalutazioni di altri investimenti non ricorrenti						
iii) Rivalutazioni dei contratti di locazione detenuti come leasing finanziario						
iv) Rivalutazioni trading properties						
NAV diluito al Fair Value	77.943	78.095	77.943	78.095	77.943	78.095
Esclude:						
v) Imposte differite in relazione a Utili da FV su investimenti immobiliari						
vi) Fair value degli strumenti finanziari						
vii)Avviamento risultante da imposte differite						
viii.a) Avviamento come da Bilancio IFRS						
viii.b) Immobilizzazioni immateriali come da Bilancio IFRS			0	(12)		
Include:						
ix) Fair value del debito a tasso fisso					32	313
x) Rivalutazioni di Immobilizzazioni immateriali al FV						
xi) Imposte su trasferimenti di immobili						
NAV	77.943	78.095	77.943	78.083	77.975	78.408
Numero di azioni completamente diluito	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109	22.025.109
NAV per azione	3,54	3,55	3,54	3,55	3,54	3,56

L'NRV/NAV risulta sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente, a seguito di un lieve decremento del patrimonio netto dovuto al pagamento dei dividendi relativi agli utili realizzati lo scorso anno. Per la medesima ragione anche l'NTA si mantiene pressoché in linea con il valore registrato nello stesso periodo dell'anno precedente. La differenza tra quest'ultimo indicatore e l'NRV è riconducibile all'esclusione delle immobilizzazioni immateriali presenti in bilancio, il cui valore al 31 dicembre 2025 risulta pari a zero.

L'NDV ha subito un leggero decremento rispetto all'esercizio precedente che, oltre a quanto indicato sopra, riflette il minore effetto positivo, rispetto allo scorso anno, della valutazione al Fair Value del debito finanziario, determinato attualizzando i flussi a un tasso composto da un tasso base, desunto dalla struttura a termine dei tassi, e dallo spread di "mercato". Ciò è dovuto alla diversa composizione dei debiti finanziari e all'utilizzo di una curva del tasso e del tasso *spread* di mercato aggiornata con le condizioni in essere al 31 dicembre 2025.

Nella tabella seguente si riporta l'indicatore Epra LTV che viene confrontato con quello rilevato al 31 dicembre 2024. L'indicatore è ottenuto rapportando l'indebitamento netto di gruppo al valore di mercato degli asset detenuti e misura la sostenibilità dell'indebitamento finanziario connesso al patrimonio immobiliare.

Tabella 16

EPRA LTV	Valori di Gruppo*	Consolidamento proporzionale*			Aggregato 31/12/2025	Aggregato 31/12/2024
		Partecipazioni in Join Venture	Partecipazioni rilevanti	Partecipazioni di minoranza		
Include:						
Finanziamenti da Istituzioni Finanziarie	5.876				5.876	6.764
Cambiali finanziarie						
Strumenti Ibridi (inclusi Titoli Convertibili, Azioni Privilegiate, Opzioni, Perpetuals Bonds)						
Prestiti obbligazionari						
Strumenti derivati su valute (futures, swaps, options and forwards)						
Debiti correnti netti	581				581	1.000
Immobili ad uso strumentale (debito)						
Conti correnti (con caratteristiche di equity)						
Escluso:						
Disponibilità liquide	6.360				6.360	8.195
Indebitamento netto (a)	96	0,0	0,0	0,0	96	(431)
Include:						
Immobili ad uso strumentale	1.609				1.609	1.666
Investimenti immobiliari al fair value	74.840				74.840	75.061
Immobili destinati alla vendita	-				-	45.500
Immobili a sviluppo						
Attività immateriali						
Crediti correnti netti					-	
Attività finanziarie						
Totale valore Investimenti immobiliari (b)	76.449	0,0	0,0	0,0	76.449	122.227
LTV (a/b)	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,126%	-0,4%

* Gli indicatori, al 31 dicembre 2025, sono riferiti al bilancio individuale della NEXT RE SIIQ S.p.A. in quanto già alla data del 31 dicembre 2024 la Società non risultava più essere una capogruppo.

L'EPRA LTV si attesta allo 0,1% (rispetto al -0,4% rilevato a dicembre 2024) risultando in leggera riduzione rispetto allo scorso anno per effetto del decremento del valore degli Investimenti immobiliari dovuto alla cessione dell'asset di Milano, via Spadari.

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

Tabella 17

EPRA NIY and 'topped-up' NIY (Euro/000)		31/12/2025	31/12/2024
Valore di mercato del portafoglio interamente posseduto		74.840	120.561
Valore di mercato del portafoglio posseduto parzialmente (share of JVs/Funds)			
Attività possedute per la vendita (incluse quelle possedute parzialmente)			
<i>Meno: Immobili di sviluppo</i>			
Valore di mercato del portafoglio complessivo		74.840	120.561
Stima dei costi di trasferimento			
Valore di mercato del portafoglio immobiliare	B	74.840	120.561
Canoni di locazione lordi annualizzati		4.423	6.658
Costi immobiliari non recuperabili		(827)	(1.293)
Canoni di locazione netti annualizzati	A	3.596	5.365
Più: Incrementi per variazioni di canoni a regime ed altri incentivi temporanei ai conduttori		522	667
Canoni di locazione netti "Topped-up" annualizzati	C	4.118	6.032
EPRA NIY	A/B	4,8%	4,4%
EPRA "topped-up" NIY	C/B	5,5%	5,0%

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

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

La variazione in aumento degli indici è riconducibile all'effetto derivante dalla riduzione del valore del portafoglio immobiliare, per le ragioni dette in precedenza.

L'EPRA vacancy rate, calcolato come da indicazioni Epra sugli immobili non oggetto di sviluppo, risulta anche al 31 dicembre 2025 pari a zero in quanto il portafoglio immobiliare presenta una percentuale di *occupancy* del 100%.

Tabella 18

EPRA Vacancy Rate		31/12/2025	31/12/2024
Canoni stimati sugli spazi sfitti	A	-	
Canoni stimati sul portafoglio complessivo	B	4.719	7.135
EPRA Vacancy Rate	A/B	0,0%	0,0%

Sebbene la variazione dei ricavi *like to like* rispetto al periodo precedente sia inferiore al 5%, nella tabella seguente si riporta comunque la riconciliazione dei canoni di locazione registrati nel 2025 e nel 2024 sulla base dei canoni calcolati a parità di perimetro di riferimento⁴ (asset presenti per l'intero periodo dell'anno in corso e di quello precedente), tenuto conto della destinazione d'uso degli immobili e della loro ubicazione.

Tabella 19

Like for like rent (Euro/000)	immobili per attività commerciale	immobili per attività direzionale	immobili per attività alberghiera	variazione perimetro portafoglio immobiliare	totale
Canoni da locazione 31 dicembre 2024	3.912	2.394	0	0	6.307
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2024					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2025				(2.001)	(2.001)
Canoni like for like 31 dicembre 2024 (B)	3.912	2.394	0	(2.001)	4.306
Nuovi contratti sottoscritti					
Contratti chiusi	(0)				(0)
Rinegoziazione					
Inflazione	30	20			50
Altri movimenti	0	0			
Canoni like for like 31 dicembre 2025 (A)	3.942	2.414	0	(2.001)	4.356
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2024					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2025					
Canoni da locazione 31 dicembre 2025	3.942	2.414	0	(2.001)	4.356
like for like (A) - (B)	30	20	0	0	49
like for like rental Growth %	0,8%	0,8%	N/A	N/A	1,1%

Like for like rents (Euro/000)	Milano	Roma	Altre città	variazione perimetro portafoglio immobiliare	totale
Canoni da locazione 31 dicembre 2024	4.006	1.333	967	0	6.307
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2024	0	0	0	0	0
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2025	(2.001)	0	0		(2.001)
Canoni like for like 31 dicembre 2024 (B)	2.006	1.333	967	0	4.306
Nuovi contratti sottoscritti					0
Contratti chiusi					0
Rinegoziazione					0
Inflazione	29	13	8		50
Altri movimenti					0
Canoni like for like 31 dicembre 2025 (A)	2.034	1.346	975	0	4.356
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2024					
Canoni di immobili acquisiti/ceduti nel 2025					
Canoni da locazione 31 dicembre 2025	2.034	1.346	975	0	4.356
like for like (A) - (B)	29	13	8	0	49
like for like rental Growth %	1,4%	1,0%	0,8%	N/A	1,1%

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 incremento non significativo pari all'1,1% dovuto principalmente alle variazioni per adeguamento ISTAT.

Nel corso dell'esercizio 2025, come già evidenziato in precedenza, si è perfezionata l'operazione di cessione dell'immobile ubicato in Milano, via Spadari 2/A, a seguito della stipula dell'atto ricognitivo che ha attestato l'avveramento della condizione sospensiva cui erano subordinati gli effetti della cessione. Si ricorda, infatti, che nell'esercizio precedente il valore del suddetto immobile era stato classificato nella voce Attività in dismissione; per ulteriori dettagli si rinvia alla Nota 8 "Attività in dismissione" delle Note Esplicative al bilancio.

⁴ Il portafoglio immobiliare include i seguenti immobili: Roma, via Zara (Euro 13.720 migliaia), Roma, via Cortese (Euro 4.670 migliaia), Milano, C.so San Gottardo (Euro 16.100 migliaia), Milano, via Cuneo (Euro 26.200 migliaia), Bari, via Dioguardi (Euro 14.150 migliaia).

Ulteriori informazioni sugli investimenti immobiliari

In accordo con EPRA Best Practices Recommendations aggiornato a settembre 2024, si riportano gli investimenti in capital expenditure effettuati negli ultimi due esercizi:

Tabella 20

Capital expenditure - EUR/000	31 dicembre 2025	31 dicembre 2024
Acquisizioni	-	-
Sviluppo	-	-
Investimenti immobiliari	4	7
Incremento superfici affittabili	-	-
No Incremento superfici affittabili	-	-
Incentivi ai conduttori	-	-
Altre tipologie di spese identificate	4	-
Interessi capitalizzati (se applicabile)	-	-
Total CapEx	4	7

I costi sostenuti dalla Società nel corso del 2025 fanno riferimento alle spese sostenute per l'installazione di contabilizzatori di utenze per gli immobili di Roma, via Zara, e Bari, via Dioguardi.

Non sono presenti Joint Ventures.

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

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

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

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

Prospetti contabili di NEXT RE

I prospetti contabili sono redatti in unità di Euro.

Prospetto della Situazione patrimoniale -

	Nota	31/12/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
ATTIVO					
Attività non correnti					
Investimenti immobiliari	1	74.840.000	0	75.060.543	0
Altre immobilizzazioni materiali	2	1.663.301	0	1.685.133	0
Diritti d'uso	3	60.861	0	81.769	0
Attività immateriali	4	0	0	12.224	0
Altre attività non correnti	5	1.597.995	0	1.549.685	0
Totale attività non correnti		78.162.157	0	78.389.354	0
Attività correnti					
Crediti e altre attività correnti	6	884.859	68.346	443.999	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	7	6.360.388	0	8.194.882	0
Totale attività correnti		7.245.247	68.346	8.638.881	0
Attività in dismissione	8	0	0	45.513.885	0
TOTALE ATTIVO		85.407.404	68.346	132.542.120	0
PATRIMONIO NETTO					
Capitale sociale		63.264.528	0	63.264.528	0
Riserva da sovrapprezzo		22.931.342	0	22.931.342	0
Altre riserve		12.823.136	0	12.457.956	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo		(22.036.084)	0	(22.229.038)	0
Altre componenti di conto economico complessivo		58.796	0	56.095	0
Utile/(Perdita) d'esercizio		901.780	0	1.614.479	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	9	77.943.498	0	78.095.362	0
PASSIVO					
Passività non correnti					
Benefici per i dipendenti	10	31.752	0	26.525	0
Fondi rischi	11	50.281	0	35.043	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	12	40.013	0	6.335.145	6.274.622
Totale passività non correnti		122.046	0	6.396.713	6.274.622
Passività correnti					
Debiti verso banche e altri finanziatori	12	5.901.341	5.878.974	509.231	0
Debiti commerciali e altri debiti	13	1.440.519	505.641	1.443.534	619.154
Totale passività correnti		7.341.860	6.384.615	1.952.765	619.154
Passività collegate ad attività in dismissione	14	0	0	46.097.280	0
TOTALE PASSIVO		7.463.906	6.384.615	54.446.758	6.893.776
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO		85.407.404	6.384.615	132.542.120	6.893.776

Prospetto Utile/Perdita d'esercizio

	Nota	31/12/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	15	4.430.202	0	6.475.783	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	16	(900.399)	0	(1.462.136)	0
Ricavi netti da locazione		3.529.803	0	5.013.647	0
Costi del personale		(677.311)	0	(668.703)	0
Salari e stipendi		(334.105)	0	(331.761)	0
Oneri sociali		(143.753)	0	(152.729)	0
Trattamento di fine rapporto		(23.223)	0	(22.809)	0
Altri costi del personale		(176.230)	0	(161.404)	0
Costi generali		(1.956.827)	(1.151.067)	(2.126.606)	(1.256.629)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni		(104.784)	0	(110.882)	0
Totale costi di funzionamento	17	(2.738.922)	(1.151.067)	(2.906.191)	(1.256.629)
Altri ricavi e proventi	18	18.746	0	30.479	0
Altri costi e oneri	19	(153.793)	0	(190.065)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri		(135.047)	0	(159.586)	0
Rivalutazioni di immobili		200.000	0	743.684	0
Svalutazioni di immobili		(424.643)	0	(11.394.284)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	20	(224.643)	0	(10.650.600)	0
Reddito operativo		431.191	(1.151.067)	(8.702.730)	(1.256.629)
Proventi finanziari	21	616.711	527.838	11.682.566	11.532.281
Oneri finanziari	21	(146.122)	(132.190)	(1.383.083)	(1.341.899)
Risultato ante imposte		901.780	(755.419)	1.596.753	8.933.753
Imposte	22	0	0	17.726	0
Utile/(Perdita) d'esercizio		901.780	(755.419)	1.614.479	8.933.753

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo

	31/12/2025	31/12/2024
Utile/ (Perdita) del periodo	901.780	1.614.479
Utili/(Perdite) attuariali (*)	2.700	565
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	2.700	565
Totale utile/(perdita) complessiva	904.480	1.615.044

(*) 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
Saldo al 01/01/2024		63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(12.785.179)	55.530	(9.443.859)	76.480.318
Destinazione risultato 2023		0	0	0	0	0	(9.443.859)	0	9.443.859	0
Altre componenti del risultato economico complessivo		0	0	0	0	0	0	565	0	565
Risultato dell'esercizio		0	0	0	0	0	0	0	1.614.479	1.614.479
Totale utile/perdita complessiva		0	0	0	0	0	0	565	1.614.479	1.615.044
Saldo al 31/12/2024	10	63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(22.229.038)	56.095	1.614.479	78.095.362

	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
Saldo al 01/01/2025		63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(22.229.038)	56.095	1.614.479	78.095.362
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)
Altre componenti del risultato economico complessivo		0	0	0	0	0	0	2.700	0	2.700
Risultato dell'esercizio		0	0	0	0	0	0	0	901.780	901.780
Totale utile/perdita complessiva		0	0	0	0	0	0	2.700	901.780	904.480
Saldo al 31/12/2025	10	63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.241.956	(3.293.192)	(22.036.084)	58.795	901.780	77.943.498

Rendiconto finanziario

	31/12/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	901.780	(755.419)	1.596.753	8.933.753
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	104.784	0	110.882	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	224.643	0	10.650.600	0
Proventi finanziari	(616.711)	(527.838)	(11.682.566)	(11.528.386)
Oneri finanziari	146.122	132.190	1.383.083	1.341.899
Oneri finanziari pagati	(16.217)	0	(45.505)	0
Proventi finanziari incassati	92.609	0	120.520	1.948
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	31.446	0	58.896	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	868.456	(1.151.067)	2.192.664	(1.250.786)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	868.456	(1.151.067)	2.192.664	(1.250.786)
Altre attività/altre passività	(1.113.557)	(181.859)	796.978	42.206
Variazione crediti commerciali	(153.290)	0	17.812	0
Variazione debiti commerciali	(46.182)	(113.513)	(401.964)	42.206
Variazione altre attività correnti	(66.111)	(68.346)	325.636	0
Variazione altre passività correnti	(591.268)	0	(67.337)	0
Variazione altre attività non correnti	(48.310)	0	921.476	0
Variazione crediti tributari	(221.460)	0	23.106	0
Variazione debiti tributari	13.064	0	(21.751)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(245.101)	(1.332.926)	2.989.642	(1.208.580)
Attività di investimento e disinvestimento	(45.400)	0	45.299.703	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(41.300)	0	45.283.032	0
(Incremento)/decremento di immobili	(4.100)	0	0	0
(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli	0	0	16.671	0
Attività Finanziaria	(1.543.993)	0	(45.822.451)	0
Distribuzione dividendi	(1.056.344)	0	0	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(487.649)	0	(45.822.451)	0
Disponibilità liquide generate nel periodo (Nota. 23)	(1.834.494)	(1.332.926)	2.466.894	(1.208.580)
Disponibilità liquide iniziali	8.194.882		5.727.988	
Disponibilità liquide finali	6.360.388		8.194.882	

Utile (perdita) per azione

	31/12/2025	31/12/2024**
Utile/(Perdita) del periodo	901.780	1.614.479
N. medio ponderato di azioni ordinarie in circolazione	21.986.904	21.986.904
Utile (perdita) per azione base Nota 24.	0,0410	0,0734

	31/12/2025	31/12/2024**
Utile/(Perdita) del periodo	901.780	1.614.479
N. medio ponderato di azioni ordinarie ai fini dell'utile diluito per azione	21.986.904	21.986.904
Utile (perdita) per azione diluito Nota 24.	0,0410	0,0734

(**) Al 31 dicembre 2024 il prospetto è stato presentato nel Bilancio consolidato.

Note esplicative

INFORMAZIONI GENERALI

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

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

Il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 di NEXT RE è stato predisposto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* – IFRS emessi dall'International Accounting Standards Board (IASB), in base al testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea (G.U.C.E.).

Il Consiglio di Amministrazione del 20 marzo 2026 ha autorizzato la pubblicazione del presente bilancio d'esercizio. Il bilancio d'esercizio è sottoposto a revisione legale da parte di EY S.p.A. ai sensi dell'articolo 14 del D.Lgs. n° 39 del 27 gennaio 2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n° 537/2014 in base all'incarico conferito dall'Assemblea degli azionisti del 26 aprile 2021 e attribuito ai sensi del Decreto Legislativo del 27 gennaio 2010 n. 39, con una durata di nove esercizi (2021-2029).

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

Il bilancio è redatto nel presupposto della continuità aziendale. Gli Amministratori, infatti, hanno valutato che non sussistono incertezze in merito alla capacità della Società di operare in continuità aziendale in quanto:

- il bilancio al 31 dicembre 2025 chiude con un saldo di disponibilità liquide pari a 6.360 migliaia di Euro;
- in data 12 marzo 2025 il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato il documento di pianificazione strategia approvando le previsioni del Piano Industriale per il periodo 2025-2029 che prevedono una crescita dimensionale realizzata attraverso aumenti di capitale in natura e il rimborso dei debiti finanziari in scadenza nel 2025 e 2026, arrivando alla chiusura dell'esercizio 2026 senza esposizione né verso banche né verso il socio CPI PG;
- sempre in data 12 marzo 2025, il Consiglio di Amministrazione ha approvato le proiezioni economico finanziarie nello scenario inerziale cd. *steady-state* per il periodo 2025-2029 che prevedono risultati e flussi di cassa operativi positivi anche in assenza dell'implementazione dei suddetti driver e delle opzioni strategiche declinate dal Piano Industriale;
- in data 27 gennaio 2026, la Società ha approvato una operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata CPI PG relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati dall'azionista di controllo in favore della Società. L'Operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima tranche dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso. Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso.

Inoltre, anche con riferimento agli impatti delle questioni legate al clima gli Amministratori, tenute in considerazione le informazioni disponibili con riferimento ai dodici mesi successivi alla data di bilancio, non hanno rilevato incertezze relative a eventi o condizioni che possano mettere in dubbio la capacità della

Società di operare in continuità aziendale. Si rimanda anche a quanto illustrato al capitolo La gestione dei rischi nella Relazione sulla gestione.

Infine, con riguardo alle attuali dinamiche geopolitiche e la loro possibile incidenza sulle attività operative, sui flussi finanziari e sulla posizione finanziaria di NEXT RE, sulla base delle analisi condotte dal management, che hanno considerato le informazioni disponibili alla data di approvazione del bilancio e gli scenari ragionevolmente prevedibili, non sono emersi elementi che facciano sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come entità in funzionamento nel prevedibile futuro e, in particolare, nei dodici mesi successivi alla data di approvazione del presente bilancio. Si rimanda anche a quanto illustrato al capitolo La gestione dei rischi nella Relazione sulla gestione e alla parte finale delle Note esplicative.

PRINCIPI DI NUOVA APPLICAZIONE

I principi contabili adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 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. Diverse modifiche ed interpretazioni si applicano per la prima volta nel 2025 ma le stesse non hanno avuto impatto sul bilancio.

Con riferimento ai nuovi principi ed emendamenti applicabili a partire dal 1° gennaio 2026 si segnala, con particolare riferimento all'IFRS 18 "Presentazione e informativa di bilancio" che l'analisi degli impatti dello stesso sul bilancio, sul processo e i sistemi di reporting nonché sulle comunicazioni finanziarie sono, alla data della presente relazione, tuttora in fase di analisi.

SCHEMI DI BILANCIO ADOTTATI DALLA SOCIETÀ

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

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE E PRINCIPI CONTABILI

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

Investimenti immobiliari

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

Gli investimenti immobiliari sono inizialmente iscritti al costo comprensivo degli oneri accessori all'acquisizione e, coerentemente con quanto previsto dallo IAS 40, sono successivamente valutati al *fair value*,

rilevando a conto economico gli effetti derivanti da variazioni del *fair value* dell'investimento immobiliare nell'esercizio in cui si verificano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilizzazioni materiali

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

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

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

I fabbricati ad uso strumentale sono ammortizzati con un'aliquota del 3,33% e considerando una vita utile pari a 30 anni. Gli impianti di produzione di energia solare sono ammortizzati con un'aliquota del 4% considerando una vita utile pari a 25 anni.

Lease – Diritti d'uso e passività finanziarie

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

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

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

Attività immateriali

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

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

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

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

Attività finanziarie

Classificazione delle attività finanziarie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Impairment delle attività finanziarie

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

Gerarchia del *fair value* secondo l'IFRS 13

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

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

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

- Livello 1: determinazione del *fair value* in base a prezzi quotati (*unadjusted*) in mercati attivi per identici *assets* o *liabilities*. Rientrano in questa categoria gli strumenti relativi ad investimenti temporanei di liquidità in OICR, fondi comuni di investimento, SICAV e portafogli di fondi comuni di investimento con cui la Società opera tramite gestori su mercati attivi;
- Livello 2: determinazione del *fair value* in base a input diversi da prezzi quotati inclusi nel "Livello 1" ma che sono osservabili direttamente o indirettamente;
- Livello 3: determinazione del *fair value* in base a modelli di valutazione i cui input non sono basati su dati di mercato osservabili (*unobservable inputs*). Al 31 dicembre 2025 rientra in questo livello il *fair value* degli investimenti immobiliari.

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

Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

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

Patrimonio netto

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

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

Pagamenti basati su azioni

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

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

Benefici ai dipendenti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fondi rischi ed oneri

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

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

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

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

Passività finanziarie

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

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

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

Eliminazione attività e passività finanziarie

Le attività finanziarie sono eliminate dallo stato patrimoniale quando è estinto il diritto a ricevere i flussi di cassa e sono trasferiti in modo sostanziale tutti i rischi e i benefici connessi alla detenzione dell'attività (cd.

Derecognition) o nel caso in cui la posta è considerata definitivamente irrecuperabile dopo che tutte le necessarie procedure di recupero sono state completate.

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

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

Ricavi

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

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

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

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

Costi

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

Proventi e Oneri finanziari

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

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

Imposte correnti

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

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

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

Imposte differite

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

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

Utile/perdita per azione

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

Uso di stime e assunzioni

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

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

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

La valutazione degli immobili viene effettuata due volte l'anno, in corrispondenza del 30 giugno e 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 Consulting S.r.l. (già 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;
 - Il Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - a) sulla determinazione, per un periodo di n. anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà;
 - b) sulla determinazione del Valore di Mercato della proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - c) sull'attualizzazione alla data della Valutazione dei redditi netti (flussi di cassa).

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

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

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

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

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

- informazioni fornite ai periti dalla NEXT RE, quali i canoni di locazione correnti, i termini e le condizioni dei contratti di locazione in essere, le imposte sulla proprietà, i costi connessi alla gestione degli immobili, inclusi eventuali costi incrementativi (*capital expenditure*) previsti;
- assunzioni fatte direttamente dai periti (tipicamente legati al mercato di riferimento, quali il tasso di attualizzazione, il tasso di capitalizzazione, 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 delle tempistiche di sostenimento delle stesse;
- problemi legati alla riscossione dei canoni dagli attuali *tenant* (cd. *vacancy*).

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 identificato 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 l'esercizio successivo. Si rimanda anche a quanto descritto nella Relazione 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 per il 2025, in base ai dati patrimoniali ed economici risultanti dal Bilancio di NEXT RE al 31 dicembre 2025.

Parametro patrimoniale

		31/12/2025	31/12/2024
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro patrimoniale			
Valore degli immobili destinati alla locazione	(A)	74.840	120.561
Partecipazioni in SIIQ e in fondi immobiliari qualificati	(B)	0	0
Totale numeratore	(C)=(A)+(B)	74.840	120.561
Totale attivo patrimoniale	(D)	85.407	132.542
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:		0	0
Valore di carico della sede della SIIQ		(1.609)	(1.666)
Disponibilità liquide		(6.360)	(4.682)
Finanziamenti verso società del Gruppo		0	0
Crediti commerciali		(285)	(132)
Imposte differite attive		0	0
Crediti tributari (inclusa IVA)		(309)	(88)
Risconti attivi		(45)	(53)
Totale rettifiche	(E)	(8.608)	(6.621)
Totale denominatore: attivo patrimoniale rettificato	(F)=(D)+(E)	76.799	125.921
Parametro patrimoniale	(C)/(F)	97,45%	95,74%

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

- il numeratore, pari complessivamente a 74.840 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 d'esercizio);
- il denominatore, pari complessivamente a 76.799 migliaia di Euro, che include il totale dell'attivo patrimoniale (85.407 migliaia di Euro) rettificato al fine di escludere, in applicazione dei criteri indicati dall'art. 6 del D. M. 174/2007: i) il valore di carico degli immobili destinati a sede della SIIQ (pari a 1.609 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025); ii) il valore delle disponibilità liquide al netto dei depositi (6.360 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 (285 migliaia di Euro) iv) il valore dei crediti tributari (309 migliaia di Euro); v) i risconti (45 migliaia di Euro), vi) le imposte differite attive ove valorizzate.

Parametro reddituale

Migliaia di Euro		31/12/2025	31/12/2024
NEXT RE SIIQ S.p.A. - Parametro reddituale			
Canoni di locazione e ricavi assimilati	(A)	4.356	6.260
Plusvalenze realizzate sulle vendite immobiliari	(B)	0	0
Dividendi da SIIQ/SIINQ, SICAF e da fondi immobiliari qualificati	(C)	0	0
Totale numeratore	(D)=(A)+(B)+(C)	4.356	6.260
Totale componenti economici positivi	(E)	5.266	18.951
Elementi esclusi dal denominatore del rapporto:			
Rivalutazioni di immobili		(200)	(744)
Proventi per riaddebiti di costi		(37)	(166)
Proventi per rettifiche di costi o connessi a strumenti di copertura		0	0
Sopravvenienze attive, rilasci fondi e altri ripristini		(528)	(11.606)
Imposte differite attive e interessi su crediti tributari		0	(3)
Totale rettifiche	(F)	(765)	(12.516)
Totale denominatore: componenti economici positivi rettificati	(G)=(E)+(F)	4.501	6.434
Parametro reddituale	(D)/(G)	96,79%	97,29%

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

- il numeratore, pari complessivamente a 4.356 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 4.501 migliaia di Euro. Tale importo corrisponde all'ammontare complessivo dei componenti positivi del Conto Economico (5.266 migliaia di Euro), rettificato al fine di escludere le rivalutazioni di immobili rilevate nell'esercizio in applicazione del modello del *fair value* per la valutazione del portafoglio immobiliare (200 migliaia di Euro). Inoltre, al fine di non far incidere sul rapporto ulteriori elementi che non sono in relazione diretta né con la gestione esente, né con la gestione imponibile e la cui inclusione al denominatore del rapporto potrebbe alterare il risultato della verifica del criterio di prevalenza economica, sono stati esclusi: i) i proventi che rappresentano riaddebiti di costi quali, prevalentemente, quelli relativi al riaddebito di costi a conduttori di immobili destinati alla locazione (esclusi anche dal numeratore del parametro reddituale) per 37 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 segnala che il Bilancio dell'esercizio 2025 si chiude con un risultato netto positivo pari a 902 migliaia di Euro (dato da un risultato positivo della gestione esente pari a 944 migliaia di Euro e un risultato negativo della gestione imponibile di 42 migliaia di Euro).

Tenuto conto del risultato dell'esercizio 2025, l'Assemblea degli azionisti chiamata ad approvare il bilancio d'esercizio delibererà una distribuzione di dividendi 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.

(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 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 31 dicembre 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 31 dicembre 2025 suddiviso tra gestione esente e gestione imponibile (dati in migliaia di Euro).

	Totale (A)	Gestione esente (B)	Gestione imponibile (A)-(B)
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	4.406	4.406	0
Altri ricavi	43	66	0
Ricavi lordi	4.449	4.449	0
Costi per materie prime e servizi	(2.363)	(2.315)	(48)
Costo del personale	(677)	(655)	(22)
Altri costi operativi	(619)	(618)	(1)
Costi operativi	(3.659)	(3.588)	(71)
Risultato operativo lordo	790	861	(71)
Rettifiche di valore	(338)	(334)	(4)
Risultato operativo	452	526	(74)
Proventi finanziari	618	581	36
Oneri finanziari	(167)	(164)	(3)
Risultato al lordo delle imposte	902	944	(42)

I risultati riportati nella precedente tabella relativamente alle due gestioni, derivano dalla separazione dei componenti economici dell'esercizio 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 (96,79% 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 31 dicembre 2025 è pari a 74.840 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 75.061.

	31/12/2025	31/12/2024
Investimenti immobiliari	74.840	75.061
Investimenti immobiliari	74.840	75.061

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

	Fabbricati
Valore al 31/12/2024	75.061
Incrementi	4
Riclassifiche	0
Adegamenti al <i>fair value</i>	(225)
Valore al 31/12/2025	74.840

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

Immobile	31/12/2024	Incrementi	Riclassifiche	Valore contabile prima dell'adeguamento	Valore di mercato	Adegamento al valore di mercato	31/12/2025
Milan, via Cuneo	26.400	0	0	26.400	26.200	(200)	26.200
Milano, c.S. Gottardo	15.900	0	0	15.900	16.100	200	16.100
Roma, via Zara	13.761	2	0	13.763	13.720	(43)	13.720
Bari, via Dioguardi	14.300	2	0	14.302	14.150	(152)	14.150
Roma, via Vinicio Cortese	4.700	0	0	4.700	4.670	(30)	4.670
	75.061	4	0	75.065	74.840	(225)	74.840

La voce Adeguamento al valore di mercato 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 31 dicembre 2025 sono state redatte da Protos Consulting S.r.l. cui il Consiglio di Amministrazione del 24 aprile 2025 ha affidato l'incarico triennale di Esperto Indipendente a partire dal 30 giugno 2025. 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 è stata rilevata una variazione di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024 pari a -200 migliaia di Euro e inferiore al -1% pertanto le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno pertanto avuto impatti significativi sul valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile sito in Milano, corso San Gottardo 29/31 è stata rilevata una variazione di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024 pari a 200 migliaia di Euro e pari a circa l'1% pertanto le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti significativi sul valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile sito in Roma, via Zara 22-32 è stata rilevata una variazione di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024 pari a -43 migliaia di Euro e inferiore al -0,5% pertanto le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti significativi sul valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile sito in Bari, via Dioguardi 1 è stata rilevata una variazione di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024 pari a -152 migliaia di Euro e pari a circa il -1% pertanto le variazioni nelle principali variabili utilizzate nella valutazione non hanno avuto impatti significativi sul valore di mercato dell'immobile;
- per l'immobile sito in Roma, via Vinicio Cortese è stata rilevata una variazione di *fair value* rispetto al 31 dicembre 2024 pari a -30 migliaia di Euro e inferiore al -1% pertanto 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* che classifica in tre livelli gli input delle tecniche di valutazione adottate per determinare il *fair value*. In particolare:

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

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

Nella tabella seguente è riportato il portafoglio immobiliare di NEXT RE, distinto per tipologia di natura giuridica degli immobili, valutato al *fair value* al 31 dicembre 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, <i>fair value</i>	31/12/2025	26.200
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	IAS 40, <i>fair value</i>	31/12/2025	16.100
Roma, via Zara	Piena Proprietà	IAS 40, <i>fair value</i>	31/12/2025	13.720
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	IAS 40, <i>fair value</i>	31/12/2025	14.150
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	IAS 40, <i>fair value</i>	31/12/2025	4.670
				74.840

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 al 2% in linea con l'inflazione programmata. 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 31 dicembre 2025:

Immobile	Natura giuridica	Metodo	Tasso di attualizzazione	Cap rate	ERV €/mq/a
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,3%	4,97% lordo, 4,42% netto	410
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,8%	5,41% lordo, 5,02% netto	330
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,5%	5,49 lordo%, 4,62% netto	295 per porzione office e 250 per unità commerciale
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,2%	7,25% lordo, 5,57% netto	115
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,8%	7,35% 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	Reddittuale (DCF)	6,35%	5,06% lordo, 4,5% netto	400
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,11%	5,18% lordo, 4,75% netto	350
Roma, via Zara	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	6,66%	5,27 lordo%, 4,5% netto	300 per porzione office e 220 per unità commerciale
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	Reddittuale (DCF)	7,37%	6,3% lordo, 5% netto	100
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	Reddittuale (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 2025) 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 un periodo variabile (in funzione della tipologia di immobile, del taglio dimensionale e del potenziale assorbimento degli immobili sul mercato), 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.

Il decremento dei tassi di attualizzazione al 31 dicembre 2025, seppur minimo in quanto in media pari al -0,2%, rispetto al 31 dicembre 2024, riflette oltre alle assunzioni del diverso Esperto Indipendente anche l'andamento dei tassi di interesse sul mercato. L'Esperto indipendente Protos Consulting, 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 3,573% (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 2,573% (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 circa 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 31 dicembre 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 -14% 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 31/12/2025*
Valore di mercato al 31/12/2025 -5% ERV	73.260	-5%
Valore di mercato al 31/12/2025 +5% ERV	80.470	5%
Valore di mercato al 31/12/2025 -0,5% tasso di attualizzazione e -0,5% net cap rate	85.740	11%
Valore di mercato al 31/12/2025 +0,5% tasso di attualizzazione e e +0,5% net cap rate	69.670	-9%
Valore di mercato al 31/12/2025 -5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione e -0,5% net cap rate	81.770	6%
Valore di mercato al 31/12/2025 -5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione e +0,5% net cap rate	66.500	-14%
Valore di mercato al 31/12/2025 + 5% ERV e - 0,5% Tasso di attualizzazione e -0,5% net cap rate	89.830	17%
Valore di mercato al 31/12/2025 + 5% ERV e + 0,5% Tasso di attualizzazione e +0,5% net cap rate	72.840	-5%

*pari a Euro 76.910 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 31 dicembre 2025.

Immobile	Natura giuridica	Controparte finanziatrice	Valori al 31 dicembre 2025	Debito residuo al 31 dicembre 2025**	Net Asset Value Euro	Loan to Value	Scadenza *****	Durata (anni) *****
Milan, via Cuneo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	26.200	0	26.200	0%	27/01/2026	0,1
Milano, C.S. Gottardo	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	16.100	0	16.100	0%	27/01/2026	0,1
Roma, via Zara***	Piena Proprietà	CPI PG S.A.	13.720	0	13.720	0%	27/01/2026	0,1
Bari, via Dioguardi	Piena Proprietà	****	14.150	0	14.150	0%		
Roma, via Vinicio Cortese	Piena Proprietà	*****	4.670	0	4.670	0%		
Totale escluso			74.840	0	74.840	0%		

**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

***** mutuo ipotecario estinto nel 2025

***** accordo modificativo dei termini di rimborso approvato a gennaio 2026

Nota 2. Altre immobilizzazioni materiali

Il valore della voce Altre immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2025 è pari a 1.663 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 1.685 migliaia di Euro.

	31/12/2025	31/12/2024
Fabbricato strumentale	1.608	1.666
Altri beni	55	19
Altre immobilizzazioni materiali	1.663	1.685

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono le seguenti:

	Fabbricato strumentale	Altri beni	Totale
Valore netto contabile al 01/01/2025	1.666	19	1.685
Incrementi	0	41	41
Decrementi	0	0	0
Ammortamenti e svalutazioni	(58)	(5)	(63)
Saldo finale al 31/12/2025	1.608	55	1.663
Costo storico	1.909	80	1.989
Fondo ammortamento	(301)	(25)	(326)
Valore netto contabile	1.608	55	1.663

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 1.608 migliaia di Euro. La riduzione rispetto al 31 dicembre 2024 è riconducibile alla rilevazione della quota di ammortamento.

Nel corso dell'esercizio è stato installato, presso la sede di via Zara 28, un impianto di produzione di energia fotovoltaica.

non ha impegni per l'acquisto di nuove immobilizzazioni.

Nota 3. Diritti d'uso

Il valore della voce Diritti d'uso al 31 dicembre 2025 è pari a 61 migliaia di Euro rispetto al valore al 31 dicembre 2024 pari a 82 migliaia di Euro.

	31/12/2025	31/12/2024
Diritti d'uso	61	82
Diritti d'uso	61	82

Diritti d'uso	
Valore netto contabile al 01/01/2025	82
Incrementi	8
Decrementi	0
Ammortamenti e svalutazioni	(29)
Valore netto contabile al 31/12/2025	61

La voce al 31 dicembre 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 31 dicembre 2025 è pari a 0 migliaia di Euro 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 del periodo.

Nota 5. Altre attività non correnti

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

	31/12/2025	31/12/2024
Capex contribution Milano, via Cuneo	93	186
Concessioni Covid Milano, via Cuneo	69	137
Linearizzazione canoni	1.436	1.227
Altre attività non correnti	1.598	1.550

La voce al 31 dicembre 2025 è pari a 1.598 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 93 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 69 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 1.436 migliaia di Euro che si riverseranno nel conto economico negli esercizi oltre il successivo.

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.

	31/12/2025	31/12/2024
Crediti verso conduttori	536	383
Fondo svalutazione crediti	(251)	(251)
Crediti verso clienti netti	285	132
Crediti tributari	309	88
Ratei e risconti attivi	45	53
Concessioni ai clienti COVID-19	71	70
Capex contribution – quota corrente	93	93
Crediti verso controllanti	68	0
Depositi cauzionali	1	1
Altri crediti	13	7
Totale	885	444

Crediti verso Clienti netti

I crediti verso clienti netti presentano un saldo pari a 285 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 285 migliaia di Euro; l'ammontare include crediti per fatture e note di credito da emettere per 26 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. Alla data della presente relazione tutti i crediti fatturati al 31 dicembre 2025 risultano incassati.

Crediti tributari

	31/12/2025	31/12/2024
Crediti verso Erario per IVA	216	18
Crediti verso Erario per imposte	77	54
Altri crediti tributari	16	16
Crediti tributari correnti	309	88

I crediti tributari presentano un saldo pari a 309 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 dicembre 2025 per 216 migliaia di Euro (18 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024).
- crediti IRES per 77 migliaia di Euro;
- crediti tributari diversi per 16 migliaia di Euro.

Ratei e risconti attivi

La voce Ratei e risconti attivi pari a 45 migliaia di Euro (53 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) afferisce principalmente al risconto di costi di competenza dell'esercizio successivo.

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, nell'esercizio 2026; la quota che sarà invece imputata negli esercizi successivi è iscritta alla voce Crediti e altre attività non correnti.

Capex contribution - quota corrente

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

Crediti verso controllati

Ammontano a 68 migliaia di Euro e fanno riferimento all'importo delle ritenute operate alla fonte a CPI PG in relazione a un maggior importo inizialmente corrisposto, e poi restituito, nell'ambito delle operazioni di pagamento del dividendo deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2025. Per tale somma è in corso la procedura di richiesta di rimborso all'Agenzia delle Entrate da parte della stessa CPI PG.

Nota 7. Disponibilità liquide e mezzi equivalenti

	31/12/2025	31/12/2024
Depositi bancari	6.360	4.541
<i>Time deposit</i>	0	3.504
Depositi per garanzie contrattuali	0	150
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale	6.360	8.195

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti ammontano complessivamente a 6.360 migliaia di Euro (8.195 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e sono rappresentate da depositi bancari. La voce, al 31 dicembre 2024, includeva depositi vincolati fruttiferi per 3.504 migliaia di Euro con scadenza il 5 marzo 2025 e depositi cauzionali rilasciati da clienti a garanzia di contratti di locazione dell'immobile di Milano, via Spadari pari a 150 migliaia di Euro, questi ultimi restituiti ai rispettivi conduttori.

Nota 8. Attività in dismissione

La voce, al 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 31 dicembre 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.

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 31 dicembre 2025, risulta pari a zero; per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo Piani di incentivazione.

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

Descrizione	31/12/2025	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Dividendi	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi	
					per copertura perdite	per altre ragioni
Capitale sociale	63.265					
Riserve di capitale:						
Riserva da sovrapprezzo azioni	22.931	C	22.931			
Riserve di utili:						
Riserva legale	7.242	B				
Riserva da <i>fair value</i>	8.874					
Riserva copertura perdite		B				
Riserva statutaria	284	C	284			
Altre riserve:						
Costi per aumento di capitale	(3.429)					
Riserva negativa per acquisto azioni proprie	(149)					
Altre componenti di conto economico complessivo	59					
Utili (Perdite) a nuovo	(22.036)					
Utile(perdita) dell'esercizio	902			600		
Totale	77.943					
Quota non distribuibile			5.411			
Residua quota distribuibile			17.804			

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

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.

PASSIVO

Nota 10. Benefici per i dipendenti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei benefici per i dipendenti al 31 dicembre 2025. La voce include il valore, calcolato ai sensi dello IAS 19, delle indennità di fine rapporto rimaste in azienda e maturate al 31 dicembre 2025.

	31/12/2025	31/12/2024
Benefici per i dipendenti	32	27
Totale Benefici per i dipendenti	32	27

Di seguito si riporta la movimentazione della voce.

	31/12/2025	31/12/2024
Saldo di apertura	27	20
Utili/Perdite attuariali	(3)	(1)
Utilizzo	0	0
Accantonamenti	7	7
Oneri finanziari IAS 19	1	1
Saldo finale	32	27

Il saldo finale, pari a 32 migliaia di Euro al 31 dicembre 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 7 migliaia di Euro (7 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) tra i costi del personale, per 1 migliaio di Euro (1 migliaio di Euro al 31 dicembre 2024) tra gli interessi passivi classificato tra gli oneri finanziari e per 3 migliaia di Euro (13 migliaia di Euro di utile al 31 dicembre 2024) a utile attuariale classificato nel conto economico complessivo come previsto dallo IAS 19. Si riportano di seguito le ipotesi demografiche e finanziarie utilizzate:

IPOTESI DEMOGRAFICHE	PERSONALE DIPENDENTE	IPOTESI FINANZIARIE	31/12/2025
Probabilità di decesso	ISTAT 2022	Tasso annuo di attualizzazione	3,96%
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 31 dicembre 2025 l'organico della Società è composto da n. 4 unità. Di seguito i numeri puntuali e medi dei dipendenti al 31 dicembre 2025 e al 31 dicembre 2024, suddivisi per categorie:

Divisione per qualifica	31/12/2025	31/12/2024
Dirigenti	2	2
Quadri	2	2
Impiegati	0	0
Totale	4	4

Divisione per media del periodo	31/12/2025	31/12/2024
Dirigenti	2	2
Quadri	2	1
Impiegati	0	1
Totale	4	4

Nota 11. Fondi rischi

La voce Fondi rischi, inclusa tra le Passività non correnti, ammonta a 50 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025 (Euro 35 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e accoglie la 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. Il fondo si è movimentato nel corso dell'esercizio come segue:

- utilizzo per 10 migliaia di Euro e contestuale rilascio per la quota eccedente, pari a 8 migliaia di Euro, in relazione a una procedura di mediazione insorta tra le parti in relazione alla costituzione di un supercondominio che coinvolge l'asset di Milano, corso San Gottardo. Detta mediazione era in corso al 31 dicembre 2025 e si è conclusa nel mese di gennaio 2026;
- aggiornamento della stima per un'ulteriore posizione per circa 10 migliaia di Euro;
- riclassifica dell'importo, pari a 25 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025, del fondo rischi relativo all'operazione di cessione dell'asset di Milano, via Spadari. L'importo, incluso al 31 dicembre 2024 nella voce Passività collegate ad attività in dismissione, 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. Si veda anche Nota 14. Passività collegate ad attività in dismissione.

Nota 12. Debiti verso banche e altri finanziatori

La voce Debiti verso banche e altri finanziatori ammonta a complessivi 5.941 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.

	31/12/2025	31/12/2024
Non correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	0	6.275
Debiti verso altri finanziatori	40	61
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	40	6.336
Correnti		
Mutui ipotecari e finanziamenti	0	488
Debiti verso altri finanziatori	5.901	21
Totale Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	5.901	509
Totale	5.941	6.845

Rispetto al precedente esercizio i Mutui ipotecari e finanziamenti si riducono a fronte del rimborso totale, per 488 migliaia di Euro, delle rate relative ai mutui ipotecari Intesa San Paolo sulla base dei piani di ammortamento.

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

Istituto	Importo Originario	Debito residuo al 31/12/2025 Valori Nominali	Debito residuo al 31/12/2025 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	2.190	2.190	0		
CPI PG	3.366	3.366	3.689	3.689	0		
	57.972	3.366	5.879	5.879	0		

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.

Come indicato al paragrafo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio della Relazione sulla gestione, in data 27 gennaio 2026, ha approvato una operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata CPI PG relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati da CPI PG in favore della Società. L'operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso. Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs (pari a 2.513 migliaia di Euro) al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso.

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		
			Variazioni di fair value	Altri movimenti	31/12/2025
Debiti verso banche e altri finanziatori non correnti	6.336	0	0	(6.296)	40
Debiti verso banche e altri finanziatori correnti	509	(488)	0	5.881	5.901
Passività nette derivanti dall'attività di finanziamento	6.845	(488)	0	(415)	5.941
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	(8.195)	1.835	0	0	(6.360)
Totale indebitamento finanziario	(1.351)	1.347	0	(415)	419

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	5.941	5.901	21	19	-

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

Nota 13. Debiti commerciali e altri debiti

La tabella di seguito riepiloga la situazione dei debiti commerciali e degli altri debiti al 31 dicembre 2025.

	31/12/2025	31/12/2024
Correnti		
Debiti commerciali verso terzi	404	346
Debiti verso parti correlate	506	619
Altri debiti	264	211
Debiti tributari	43	30
Debiti verso istituti di previdenza	56	73
Risconti	168	165
Totale Debiti commerciali e altri debiti correnti	1.441	1.444

Debiti commerciali verso terzi

La voce debiti commerciali verso terzi presenta un saldo pari a 404 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 266 migliaia di Euro oltre a 240 migliaia di Euro relativi a debiti verso amministratori professionisti e sindaci per emolumenti e accantonamenti incentivazione di breve periodo MBO.

Altri Debiti

	31/12/2025	31/12/2024
Debiti verso il personale	218	177
Altri debiti	37	25
Debiti verso Organismo di Vigilanza	9	9
Totale Altri Debiti	264	211

Gli Altri debiti ammontano a 264 migliaia di Euro al 31 dicembre 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 218 migliaia di Euro relativi ratei di ferie, permessi e mensilità aggiuntive maturate e remunerazione variabile di breve periodo al 31 dicembre 2025;
- altri debiti per 37 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

	31/12/2025	31/12/2024
Debiti tributari correnti	43	30
Totale Debiti tributari	43	30

I debiti tributari correnti presentano un saldo pari a 43 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 gennaio 2026.

Debiti verso istituti di previdenza

	31/12/2025	31/12/2024
Debiti verso INPS	54	72
Debiti verso INAIL	1	1
Enti previdenziali vari	0	0
Totale debiti verso istituti di previdenza	55	73

I debiti verso istituti di previdenza ammontano a 55 migliaia di Euro (73 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024) e si riferiscono principalmente ai contributi relativi alla mensilità di dicembre 2025 pagati nel mese di gennaio 2026 e a debiti verso INPS relativi all'accantonamento per contributi in relazione alla remunerazione incentivante di breve periodo per 44 migliaia di Euro.

Risconti

La voce accoglie la quota di canoni di locazione fatturati al 31 dicembre 2025 ma di competenza dell'esercizio successivo.

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 sulla Gestione.

Garanzie

In merito ai contratti di finanziamento che la Società aveva in essere con Intesa Sanpaolo, la cui estinzione è avvenuta nel corso del 2025, è stata cancellata l'ipoteca sull'immobile di Roma, via Cortese per un valore originario di 16 milioni 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 31 dicembre 2025 accantonamenti per rischi in relazione alla probabilità di impiegare risorse per estinguere obbligazioni per 50 migliaia di Euro come indicato alla nota 11. Fondi rischi.

Nel seguito si descrivono brevemente le passività potenziali riferite alla data del 31 dicembre 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. La Società è 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 e poi al 4 marzo 2026. Si è tenuta in data 4 marzo 2026, in forma di trattazione scritta, l'udienza di precisazione delle conclusioni, ad esito della quale, alla data odierna, il giudice non ha ancora provveduto. 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. L'udienza fissata per il 27 ottobre 2025 è stata posticipata al 29 ottobre 2025 che si è tenuta per trattazione scritta e che ha posticipato l'udienza al 20 aprile 2026. La Società è stata informata che un nuovo giudice è stato assegnato al caso. 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

	31/12/2025	31/12/2024
Locazioni immobiliari	4.356	6.260
Riaddebiti a conduttori	37	166
Altri ricavi	37	50
Ricavi da locazione	4.430	6.476

La voce, pari a 4.430 migliaia di Euro al 31 dicembre 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 48 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.

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

Immobile	31/12/2025	31/12/2024
Milano, via Spadari	20	2.113
Milano, via Cuneo	1.189	1.173
Milano, C.so San Gottardo	856	842
Roma, via Zara	801	794
Bari, via Dioguardi	975	967
Roma, via Cortese	589	587
Totale	4.430	6.476

Nota 16. Costi inerenti il patrimonio immobiliare

Il saldo della voce Costi inerenti il patrimonio immobiliare al 31 dicembre 2025 è pari a 900 migliaia di Euro (1.462 migliaia di Euro al 31 dicembre 2024); nella seguente tabella sono rappresentati tali costi per tipologia:

	31/12/2025	31/12/2024
IMU	519	690
Manutenzioni e spese di gestione locali	93	311
Consulenze tecniche	137	185
Consulenze legali, notarili e spese professionali	5	92
Imposte di registrazione contratti	43	64
Consulenze immobiliari	54	30
Assicurazioni	23	28
Costi di property, building e facility management	20	24
Utenze	4	6
Altre imposte e tasse	1	5
Altri oneri	1	27
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	900	1.462

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 562 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 incrementano per circa 34 migliaia di Euro.

Nota 17. Totale costi di funzionamento

	31/12/2025	31/12/2024
Salari e stipendi	334	332
Oneri sociali	144	153
Trattamento di fine rapporto	23	23
Altri costi del personale	176	161
Sub totale a) Costi del personale	677	669
Asset <i>advisory fee</i>	505	611
Emolumenti Amministratori	563	563
Consulenze legali e notarili	101	165
Altre consulenze	152	155
Canoni e consulenze IT	109	112
Compensi revisori professionisti	104	103
Emolumenti Collegio Sindacale	83	83
Consulenze amministrative e finanziarie	63	64
Compensi <i>internal auditor</i>	39	57
Compensi Organismo di Vigilanza	57	51
Assicurazioni	51	51
Spese di gestione locali, pulizie e manutenzioni	22	23
Servizi HR	21	19
Utenze	17	18
Costi di comunicazione e marketing	14	14
Vigilanza	14	14
Consulenze immobiliari ed esperto indipendente	15	11
Spese viaggio, trasporto e auto	3	5
Commissioni e spese bancarie	21	5
Diversi	3	3
Sub totale b) Costi generali	1.957	2.127
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	105	111
Totale Costi di funzionamento	2.739	2.906

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 677 migliaia di Euro al 31 dicembre 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.

La voce Costi generali presenta un saldo pari a 1.957 migliaia di Euro al 31 dicembre 2025 e registra un decremento netto rispetto al 31 dicembre 2024 per 170 migliaia di Euro principalmente in relazione a i) minori costi per *asset advisory fee* per 106 migliaia di Euro ii) minori oneri per consulenze per 67 migliaia di Euro.

La voce Ammortamenti e svalutazioni accoglie le quote di ammortamento per il periodo delle immobilizzazioni immateriali (12 migliaia di Euro), dei diritti d'uso (29 migliaia di Euro) e delle altre immobilizzazioni materiali per 63 migliaia di Euro di cui 57 migliaia di Euro relativi alla porzione strumentale dell'immobile di Roma, via Zara ammortizzato con un'aliquota del 3%.

Nota 18. Altri ricavi e proventi

La voce al 31 dicembre 2025 è pari a 19 migliaia di Euro mentre al 31 dicembre 2024 era pari a 30 migliaia di Euro e include proventi relativi a esercizi precedenti e rilasci di fondi rischi.

Nota 19. Altri costi ed oneri

	31/12/2025	31/12/2024
Assemblee, bilanci, adempimenti Consob, Borsa	89	84
Accantonamento a fondi rischi	8	36
Contributi associativi	29	34
Altri oneri	28	36
Totale Altri costi ed oneri	154	190

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

	31/12/2025	31/12/2024
Svalutazioni di immobili in portafoglio	(425)	(11.394)
Rivalutazioni di immobili in portafoglio	200	744
Totale	(225)	(10.650)

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

	31/12/2025	31/12/2024
Sopravvenienza attiva da stralcio parziale finanziamento	0	11.526
Altri proventi finanziari da op. con parti correlate	528	0
Interessi attivi su conti correnti bancari	89	149
Altri proventi finanziari	0	8
Proventi finanziari	617	11.683
Interessi su finanziamenti CPI PG	(132)	(1.342)
Interessi su finanziamenti bancari	(9)	(36)
Interessi su lease	(3)	(3)
Interessi passivi su altri debiti	(2)	(2)
Oneri finanziari	(146)	(1.383)

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 132 migliaia di Euro. Rispetto all'esercizio 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 31 dicembre 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 2025 l'attività operativa ha generato un flusso di cassa positivo pari a 868 migliaia di Euro (nel 2024 per 2.193 migliaia di Euro).

Nel periodo le operazioni di investimento/disinvestimento hanno generato un flusso di cassa negativo pari a 45 migliaia di Euro mentre il pagamento di dividendi e il rimborso di debiti finanziari ha assorbito cassa per 1.544 migliaia di Euro.

Nota 24. Utile per azione

Il numero medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione, utilizzato ai fini del calcolo dell'utile per azione base e diluito, non include le 38.205 azioni proprie in portafoglio.

Il capitale sociale al 31 dicembre 2025 è diviso in numero 11.013.054 azioni ordinarie e in numero 11.012.055 azioni di Categoria B tutte senza indicazione del valore nominale. Le azioni di Categoria B attribuiscono il medesimo diritto di partecipazione agli utili delle azioni ordinarie che sarà automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società. Sulla base dell'art. 24 dello Statuto gli utili di cui l'Assemblea deliberi la distribuzione spetteranno in eguale misura alle azioni ordinarie e alle azioni di categoria B fermo restando che gli utili spettanti agli azionisti titolari delle Azioni di Categoria B ma non distribuiti agli stessi in ragione dei suddetti limiti previsti dallo Statuto saranno destinati a riserva statutaria. Alla luce di quanto sopra rappresentato, nel calcolo dell'utile per azione, è stato considerato il numero medio ponderato di azioni ordinarie e di azioni di Categoria B.

L'utile per azione differisce rispetto al dividendo per azione indicato nella proposta di destinazione dell'utile d'esercizio in quanto quest'ultima tiene conto della normativa civilistica e di quella vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate (SIIQ).

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

Piani di incentivazione

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 I° ciclo 2022 – 2024 del Piano di Stock Grant (di seguito anche il "Piano") che prevede l'assegnazione gratuita ai beneficiari di massime n. 206.176 Azioni ordinarie proprie al raggiungimento di obiettivi prestabiliti o al verificarsi di determinate condizioni.

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

Alla data del 31 dicembre 2024, data in cui si è concluso il I° 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 31 dicembre 2025, in bilancio non è stato rilevato alcun accantonamento per incentivazione variabile di lungo periodo.

MBO

Il Consiglio di Amministrazione del 24 aprile 2025 ha approvato la proposta di MBO per l'esercizio 2025, legando la maturazione dell'incentivo di breve periodo al raggiungimento di performance aziendali (generali e individuali) declinati per ciascun beneficiario. Alla data del 31 dicembre 2025 è stato rilevato in bilancio un accantonamento per incentivazione variabile pari a complessivi 343 migliaia di Euro comprensivi dei costi per contributi a carico dell'azienda di cui 209 migliaia di Euro alla voce Costi del Personale e 134 migliaia di Euro alla voce Costi Generali.

Aggiornamento in merito agli effetti del COVID-19 sui conti 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. Nell'esercizio sono stati rilevati, a riduzione dei ricavi da locazione, 69 migliaia di Euro per concessioni COVID mentre nei periodi successivi, sino al 2027, saranno rilevate linearmente riduzioni per 137 migliaia di Euro a decremento dei ricavi da locazione.

Considerazioni in merito ai conflitti in essere e allo scenario geopolitico e macro-economico

Con riferimento al conflitto tra Russia e Ucraina e a quelli in Medio Oriente, allo scenario geopolitico e 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 di cinque immobili. Il portafoglio clienti della Società, al 31 dicembre 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 all'esercizio 2025 la Società non ha riscontrato esigenze di accesso al credito. La struttura del debito finanziario al 31 dicembre 2025 è costituita al 99% da debiti verso la controllante CPI Property Group S.A., società che esercita attività di direzione e coordinamento sulla NEXT RE. Come indicato al paragrafo Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio della Relazione sulla gestione, in data 27 gennaio 2026, ha approvato una operazione di maggiore rilevanza con la parte correlata CPI PG relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati da CPI PG in favore della Società. L'operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso. Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima

tranche dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs (pari a 2.513 migliaia di Euro) al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso. 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 geopolitico e macroeconomico.

In considerazione 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 dai conflitti in essere impatti significativi sull'operatività della Società.

Con riferimento allo scenario geopolitico e 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 2025, seppure non significativo. L'esperto indipendente incaricato delle valutazioni al *fair value* del patrimonio immobiliare al 31 dicembre 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, lo scorso giugno 2025 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 un'inflazione stabile negli ultimi mesi ed in linea con l'obiettivo della BCE del 2% a medio termine, nelle ultime riunioni del Consiglio direttivo della BCE si sono lasciati invariati i tassi di interesse. 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 nel breve periodo e interessano in maniera trasversale tutte le asset class."*

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*.

In tale prospettiva, ulteriori elementi potrebbero influenzare la determinazione dei *fair value* negli anni a venire. Tra questi, l'evoluzione dei tassi di capitalizzazione, la capacità creditizia dei conduttori e le dinamiche dei canoni di locazione, l'andamento dei tassi di *vacancy* nei mercati di riferimento e le eventuali trasformazioni strutturali nella domanda di spazi, l'effetto dell'inflazione sui costi operativi e sui rendimenti attesi, gli sviluppi normativi e fiscali che possono incidere sulla gestione e valorizzazione degli immobili. L'interazione di tali fattori, in un contesto che rimane caratterizzato da elevata incertezza, potrebbe influenzare in diversa misura i valori di mercato degli investimenti immobiliari e, di conseguenza, rendere più complesso e variabile il processo di determinazione dei *fair value*.

Attività di Direzione e Coordinamento

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

Annual Accounts Helpdesk : Tel. : (+352) 247 88 494 Email : centralebilans@statec.etat.lu	FSGVERP20250205T15391501_002 Page: 1/5	
	RCSL Nr. : B102254	Matricule : 2004 2214 745
	eCDF entry date :	

BALANCE SHEET

Financial year from 01/01/2024 to 31/12/2024 (in EUR)

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

ASSETS

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Subscribed capital unpaid	1101	101	103
I. Subscribed capital not called	1102	103	104
II. Subscribed capital called but unpaid	1105	105	106
B. Formation expenses	1107	107	108
C. Fixed assets	1109	9.423.299.813,00	10.868.626.167,00
I. Intangible assets	1111	111	112
1. Costs of development	1113	113	114
2. Concessions, patents, licences, trade marks and similar rights and assets, if they were	1115	115	116
a) acquired for valuable consideration and need not be shown under C.I.3	1117	117	118
b) created by the undertaking itself	1119	119	120
3. Goodwill, to the extent that it was acquired for valuable consideration	1121	121	122
4. Payments on account and intangible assets under development	1123	123	124
II. Tangible assets	1125	125	126
1. Land and buildings	1127	127	128
2. Plant and machinery	1129	129	130

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B102254

Matricole: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Other fixtures and fittings, tools and equipment	1131	1131	1132
4. Payments on account and tangible assets in the course of construction	1133	1133	1134
III. Financial assets	1135	1135	1136
1. Shares in affiliated undertakings	1137	1137	1138
2. Loans to affiliated undertakings	1139	1139	1140
3. Participating interests	1141	1141	1142
4. Loans to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1143	1143	1144
5. Investments held as fixed assets	1145	1145	1146
6. Other loans	1147	1147	1148
D. Current assets	1151	1151	1152
I. Stocks	1153	1153	1154
1. Raw materials and consumables	1155	1155	1156
2. Work in progress	1157	1157	1158
3. Finished goods and goods for resale	1159	1159	1160
4. Payments on account	1161	1161	1162
II. Debtors	1163	1163	1164
1. Trade debtors	1165	1165	1166
a) becoming due and payable within one year	1167	1167	1168
b) becoming due and payable after more than one year	1169	1169	1170
2. Amounts owed by affiliated undertakings	1171	1171	1172
a) becoming due and payable within one year	1173	1173	1174
b) becoming due and payable after more than one year	1175	1175	1176
3. Amounts owed by undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1177	1177	1178
a) becoming due and payable within one year	1179	1179	1180
b) becoming due and payable after more than one year	1181	1181	1182
4. Other debtors	1183	1183	1184
a) becoming due and payable within one year	1185	1185	1186
b) becoming due and payable after more than one year	1187	1187	1188

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

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

	Reference(s)	Current year	Previous year
III. Investments	1189	145.237.500,00	79.525.200,00
1. Shares in affiliated undertakings	1191		
2. Own shares	1209 <u>Note 5</u>	145.237.500,00	79.525.200,00
3. Other investments	1195		
IV. Cash at bank and in hand	1197	192.421.916,00	26.246.087,00
E. Prepayments	1199 <u>Note 6</u>	123.564.038,00	77.658.230,00
TOTAL (ASSETS)		10.074.919.669,00	11.550.591.527,00

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES

	Reference(s)	Current year	Previous year
A. Capital and reserves			
I. Subscribed capital	1301 <u>Note 7</u>	805.146.902,00	1.254.366.841,00
II. Share premium account	1302	86.195.228,00	870.485.026,00
III. Revaluation reserve	1305	535.998.891,00	606.991.345,00
IV. Reserves	1307		
1. Legal reserve	1309	835.197.622,00	59.440.571,00
2. Reserve for own shares	1311	59.440.571,00	59.440.571,00
3. Reserves provided for by the articles of association	1312		
4. Other reserves, including the fair value reserve	1315		
a) other available reserves	1429	775.757.051,00	
b) other non available reserves	1431	775.757.051,00	
V. Profit or loss brought forward	1433		
VI. Profit or loss for the financial year	1219	-282.550.101,00	-94.217.456,00
VII. Interim dividends	1321	-369.694.738,00	-188.332.645,00
VIII. Capital investment subsidies	1323		
B. Provisions			
1. Provisions for pensions and similar obligations	1325		
2. Provisions for taxation	1331		
3. Other provisions	1333		
C. Creditors			
1. Debenture loans	1435	9.258.480.393,00	10.288.430.196,00
a) Convertible loans	1437	5.899.393.694,00	5.268.615.852,00
i) becoming due and payable within one year	1439		
ii) becoming due and payable after more than one year	1441		
b) Non convertible loans	1443	5.899.393.694,00	5.268.615.852,00
i) becoming due and payable within one year	1445	120.781.020,00	121.170.733,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1447	5.778.612.674,00	5.147.445.119,00
2. Amounts owed to credit institutions	1449		
a) becoming due and payable within one year	1355 <u>Note 9</u>	355.110.145,00	1.448.427.651,00
b) becoming due and payable after more than one year	1357	12.110.145,00	7.427.651,00
	1359	343.000.000,00	1.441.000.000,00

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr. : B102254

Matricule : 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
3. Payments received on account of orders in so far as they are not shown separately as deductions from stocks	1361	361	362
a) becoming due and payable within one year	1363	363	364
b) becoming due and payable after more than one year	1365	365	366
4. Trade creditors	1367	3.860.542,00	1.611.176,00
a) becoming due and payable within one year	1369	3.860.542,00	1.611.176,00
b) becoming due and payable after more than one year	1371		
5. Bills of exchange payable	1373		
a) becoming due and payable within one year	1375		
b) becoming due and payable after more than one year	1377		
6. Amounts owed to affiliated undertakings	1379 Note 10	2.781.178.010,00	3.567.936.316,00
a) becoming due and payable within one year	1381 Note 10.1	222.239.850,00	924.286.024,00
b) becoming due and payable after more than one year	1383 Note 10.2	2.558.938.160,00	2.643.650.292,00
7. Amounts owed to undertakings with which the undertaking is linked by virtue of participating interests	1385		
a) becoming due and payable within one year	1387		
b) becoming due and payable after more than one year	1389		
8. Other creditors	1401 Note 11	218.938.002,00	1.839.201,00
a) Tax authorities	1393	9.429,00	269.556,00
b) Social security authorities	1395	9.033,00	32.201,00
c) Other creditors	1397	218.919.540,00	1.537.444,00
i) becoming due and payable within one year	1399	218.919.540,00	1.537.444,00
ii) becoming due and payable after more than one year	1401		
D. Deferred income	1403 Note 12	11.292.374,00	7.794.490,00
TOTAL (CAPITAL, RESERVES AND LIABILITIES)	401	10.074.919.669,00	11.550.591.527,00

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

Annual Accounts Helpdesk :
Tel. : (+352) 247 88 494

Email : centralebilans@statec.etat.lu

FSGVERP20250205T15391501_003

Page: 1/2

RCSL Nr.: B102254

Matricule : 2004 2214 745

eCDF entry date :

PROFIT AND LOSS ACCOUNT
Financial year from 01 01/01/2024 **to** 02 31/12/2024 **(in** 03 EUR **)**

CPI PROPERTY GROUP

40, rue de la Vallée

L-2661 Luxembourg

	Reference(s)	Current year	Previous year
1. Net turnover	1701 _____	701 _____	702 _____
2. Variation in stocks of finished goods and in work in progress	1708 _____	703 _____	704 _____
3. Work performed by the undertaking for its own purposes and capitalised	1705 _____	705 _____	706 _____
4. Other operating income	1713 <u>Note 13</u>	713 <u>2.025.896,00</u>	714 <u>333.237,00</u>
5. Raw materials and consumables and other external expenses	1671 <u>Note 14</u>	671 <u>-15.368.374,00</u>	672 <u>-5.357.875,00</u>
a) Raw materials and consumables	1601 _____	601 <u>-594,00</u>	602 _____
b) Other external expenses	1603 _____	603 <u>-15.367.780,00</u>	604 <u>-5.357.875,00</u>
6. Staff costs	1605 <u>Note 15</u>	605 <u>-1.665.783,00</u>	606 <u>-956.167,00</u>
a) Wages and salaries	1607 _____	607 <u>-1.554.880,00</u>	608 <u>-830.042,00</u>
b) Social security costs	1609 _____	609 <u>-110.404,00</u>	610 <u>-126.125,00</u>
i) relating to pensions	1603 _____	603 _____	604 _____
ii) other social security costs	1605 _____	605 <u>-110.404,00</u>	606 <u>-126.125,00</u>
c) Other staff costs	1613 _____	613 <u>-499,00</u>	614 _____
7. Value adjustments	1607 <u>Note 16</u>	607 <u>-2.518.779,00</u>	608 <u>-3.227.135,00</u>
a) in respect of formation expenses and of tangible and intangible fixed assets	1609 _____	609 _____	600 _____
b) in respect of current assets	1641 _____	641 <u>-2.518.779,00</u>	642 <u>-3.227.135,00</u>
8. Other operating expenses	1621 <u>Note 17</u>	621 <u>-2.118.067,00</u>	622 <u>-641.584,00</u>

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

RCSL Nr.: B102254

Matricole: 2004 2214 745

	Reference(s)	Current year	Previous year
9. Income from participating interests	1715 <u>Note 18</u>	715 <u>33.512.973,00</u>	716 <u>18.308.991,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1717	717 <u>33.512.973,00</u>	718 <u>18.308.991,00</u>
b) other income from participating interests	1719	719	720
10. Income from other investments and loans forming part of the fixed assets	1721 <u>Note 19</u>	721 <u>149.905.602,00</u>	722 <u>158.237.187,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1723 <u>Note 19.1</u>	723 <u>125.125.856,00</u>	724 <u>138.387.681,00</u>
b) other income not included under a)	1725 <u>Note 19.2</u>	725 <u>24.779.746,00</u>	726 <u>19.849.506,00</u>
11. Other interest receivable and similar income	1727 <u>Note 20</u>	727 <u>82.799.277,00</u>	728 <u>85.424.617,00</u>
a) derived from affiliated undertakings	1729 <u>Note 20.1</u>	729 <u>3.864.955,00</u>	730 <u>11.712.241,00</u>
b) other interest and similar income	1731 <u>Note 20.2</u>	731 <u>78.934.322,00</u>	732 <u>73.712.376,00</u>
12. Share of profit or loss of undertakings accounted for under the equity method	1663	663	664
13. Value adjustments in respect of financial assets and of investments held as current assets	1665 <u>Note 21</u>	665 <u>-58.413.371,00</u>	666 <u>-23.026.443,00</u>
14. Interest payable and similar expenses	1627 <u>Note 22</u>	627 <u>-559.739.359,00</u>	628 <u>-416.368.323,00</u>
a) concerning affiliated undertakings	1629 <u>Note 22.1</u>	629 <u>-228.041.875,00</u>	630 <u>-131.167.606,00</u>
b) other interest and similar expenses	1631 <u>Note 22.2</u>	631 <u>-331.697.484,00</u>	632 <u>-285.200.717,00</u>
15. Tax on profit or loss	1635	635 <u>1.359.302,00</u>	636 <u>-37,00</u>
16. Profit or loss after taxation	1667	667 <u>-370.220.683,00</u>	668 <u>-187.273.532,00</u>
17. Other taxes not shown under items 1 to 16	1637 <u>Note 23</u>	637 <u>525.945,00</u>	638 <u>-1.059.113,00</u>
18. Profit or loss for the financial year	1669	669 <u>-369.694.738,00</u>	670 <u>-188.332.645,00</u>

The notes in the annex form an integral part of the annual accounts

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

- 1) I sottoscritti Giovanni Naccarato, in qualità di Amministratore Delegato, e Francesca Rossi, in qualità di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58:
- l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa; e
 - l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del bilancio d'esercizio nel corso del periodo dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025.

- 2) Si attesta, inoltre, che:

2.1 Il bilancio d'esercizio:

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

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

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

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

Roma, 20 marzo 2026

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	Oneri
CPI Property Group S.A.	68.346	5.878.974	0	0	527.838	(132.190)
Dea Capital Real Estate SGR S.p.A.	0	0	265.647	(504.962)	0	0
Amministratori	0	0	195.794	(562.905)	0	0
Sindaci	0	0	44.200	(83.200)	0	0
Totale	68.346	5.878.974	505.641	(1.151.067)	527.838	(132.190)

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

Allegato 2- Corrispettivi della Società di Revisione

Il seguente prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, evidenzia i corrispettivi di competenza dell'esercizio 2025 per i servizi di revisione legale del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A..

(Valori in Euro)

Incarico	Soggetto	Onorari*
Revisione legale bilancio di esercizio e revisione contabile limitata del bilancio semestrale	EY S.p.A.	90.140
Procedure di revisione sul <i>reporting package</i> ai fini del consolidamento da parte di CPI PG	EY S.p.A.	5.775
Totale		95.915

*oltre contributo CONSOB e spese forfettarie

Relazione della società di revisione



Next Re SIIQ S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025

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



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

Tel: +39 06 324751
Fax: +39 06 324755504
ey.com

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

Agli azionisti della
Next Re SIIQ S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. (la Società), costituito dal prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria al 31 dicembre 2025, prospetto utile/perdita d'esercizio, dal prospetto delle altre componenti di conto economico complessivo, dal prospetto delle variazioni del patrimonio netto, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalle note esplicative che includono le informazioni rilevanti sui principi contabili applicati.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità ai principi contabili IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38.

Elementi alla base del giudizio

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

Aspetti chiave della revisione contabile

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

Abbiamo identificato i seguenti aspetti chiave della revisione contabile:

Aspetti chiave	Risposte di revisione
Valutazione degli investimenti immobiliari	
Gli Investimenti Immobiliari al 31 dicembre 2025 ammontano ad euro 74.840 migliaia e	Le nostre procedure di revisione in risposta all'aspetto chiave hanno riguardato, tra

EY S.p.A.
Sede Legale: Via Meravigli, 12 - 20123 Milano
Sede Secondaria: Via Lombardia, 31 - 00187 Roma
Capitale Sociale Euro 3.000.000 I.v.
Iscritta alla S.O. del Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano Monza Brianza Lodi
Codice fiscale e numero di iscrizione 00434000584 - 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



sono esposti in bilancio secondo il criterio del *fair value* previsto dal principio contabile internazionale IAS 40 Investimenti immobiliari, con rilevazione delle variazioni di valore nel conto economico. Il *fair value* è stimato dalla Direzione Aziendale con il supporto di valutazioni predisposte da esperti indipendenti.

La stima del *fair value* comporta l'applicazione di modelli di valutazione che richiedono la previsione di costi e ricavi futuri connessi a ciascun investimento e la formulazione di assunzioni riguardanti il tasso di occupazione futura degli immobili, l'andamento previsto dei mercati immobiliari e finanziari nel contesto macroeconomico mondiale, l'effetto del cambiamento climatico, nonché delle generali condizioni economiche che incidono sui livelli degli affitti e sull'affidabilità dei conduttori. Abbiamo ritenuto che tale tematica rappresenti un aspetto chiave della revisione, in considerazione della rilevanza del *fair value* del portafoglio immobiliare e delle sue variazioni tra un periodo e il successivo, nonché del giudizio richiesto alla Direzione nella determinazione delle sopracitate assunzioni alla base dei modelli valutativi.

I paragrafi "Nota 1. Investimenti immobiliari" e "Uso di stime e assunzioni" delle note esplicative al bilancio descrivono rispettivamente i criteri ed i modelli di valutazione del portafoglio immobiliare ed il processo di selezione dell'esperto indipendente.

l'altro:

- analisi e comprensione del processo di valutazione degli investimenti immobiliari adottato dalla Società;
- l'analisi del processo di selezione e utilizzo delle valutazioni degli esperti indipendenti incaricati della stima del *fair value*;
- la riconduzione delle valutazioni degli esperti indipendenti ai dati di bilancio;
- l'analisi critica e la discussione con la Direzione Aziendale e con gli esperti indipendenti delle principali assunzioni considerate dagli stessi;
- l'esecuzione di procedure di validità sui modelli valutativi adottati dalla società e sulle relazioni predisposte dall'esperto indipendente.

Nelle nostre verifiche ci siamo anche avvalsi dell'ausilio di nostri esperti in tecniche di valutazione immobiliari.

Abbiamo, infine, esaminato l'informativa fornita nelle note esplicative al bilancio.

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

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità ai principi IFRS emanati dall'International Accounting Standards Board e adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D. Lgs. 28 febbraio 2005, n. 38 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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



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

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

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

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

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti od eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori e della relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

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



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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per l'applicazione delle disposizioni del Regolamento Delegato (UE) 2019/815 della Commissione Europea in materia di norme tecniche di regolamentazione relative alla specificazione del formato elettronico unico di comunicazione (ESEF - European Single Electronic Format) (nel seguito "Regolamento Delegato") al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025, da includere nella relazione finanziaria annuale.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 700B al fine di esprimere un giudizio sulla conformità del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 alle disposizioni del Regolamento Delegato.

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 è stato predisposto nel formato XHTML in conformità alle disposizioni del Regolamento Delegato.

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

Gli amministratori della Next Re SIIQ S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione



sulla gestione e della relazione sul governo societario e gli assetti proprietari della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la loro coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la loro conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di:

- esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, con il bilancio d'esercizio;
- esprimere un giudizio sulla conformità alle norme di legge della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58;
- rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi nella relazione sulla gestione e in alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58, sono coerenti con il bilancio d'esercizio della Next Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025.

Inoltre, a nostro giudizio, la relazione sulla gestione e le specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 24 febbraio 1998, n. 58 sono redatte in conformità alle norme di legge.

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

Roma, 9 aprile 2026

EY S.p.A.



Filippo Maria Aleandri
(Revisore Legale)

Relazione del Collegio Sindacale

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

Signori Azionisti,

Il Collegio Sindacale ai sensi dell'art. 153 del D.Lgs. n. 58/1998 (in seguito anche "TUF") e dell'art. 2429, comma 2, codice civile, è chiamato a riferire all'Assemblea degli Azionisti, convocata per l'approvazione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, sull'attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio nell'adempimento dei propri doveri, sulle omissioni e sui fatti censurabili eventualmente rilevati e sui risultati dell'esercizio sociale.

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

Nomina e attività del Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale in carica alla data della presente relazione è stato nominato nel corso dell'Assemblea dei Soci tenutasi in data 23 aprile 2024, e pertanto in carica fino all'Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2026, ed è composto dal Presidente del Collegio Sindacale Luigi Mandolesi e dai Sindaci Effettivi Roberto Mazzei e Sara Mattiussi.

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

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

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

Il Collegio ha svolto i propri compiti di vigilanza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari, secondo i principi di comportamento raccomandati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, osservando i doveri di cui all'art. 149 del D.Lgs. n. 58/1998 ("TUIF") e, per le disposizioni applicabili, del Codice Civile, nonché delle comunicazioni Consob in materia di controlli societari e attività del Collegio Sindacale (segnatamente, la comunicazione n. DEM/1025564 del 6 aprile 2001 e successive). Inoltre, il Collegio Sindacale nell'espletamento dei propri compiti di vigilanza ha tenuto conto di quanto disposto dal Regolamento Europeo del 16 aprile 2014 n. 537 ("Regolamento UE 537/2014") e dalle indicazioni di comportamento contenute nel Codice di Autodisciplina delle società quotate.

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

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

Regime speciale delle Società di investimento Immobiliare quotate (SIIQ)

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

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

Nella nota esplicativa "Informativa sul regime speciale delle società di Investimento quotate – SIIQ" del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2025 gli amministratori danno atto che NEXT Re al 31 dicembre 2025 ha soddisfatto i requisiti oggettivi di permanenza nel Regime Speciale e che al 31 dicembre 2025 continuano altresì ad essere mantenuti e soddisfatti anche tutti gli altri requisiti necessari per la permanenza nel suddetto Regime Speciale (ivi incluso il c.d. requisito "del controllo").

Come riferito nel paragrafo "Eventi di rilievo dell'esercizio" della Relazione sulla Gestione, in data 6 febbraio 2025, la Società ha reso noto di aver approvato i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2024.

In data 5 marzo 2025 la Società ha reso noto di aver perfezionato l'operazione di 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).

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 (cioè 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, 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: di accantonare a riserva legale Euro 80.723,94; 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); di accantonare a riserva statutaria Euro 267.171,81; 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.

In data 25 luglio 2025, la Società ha approvato la Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025, redatta in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi.

Nel periodo è stato rilevato l'adeguamento al *fair value* degli investimenti immobiliari, negativo per 0,24 milioni di Euro, sulla base delle valutazioni predisposte dall'esperto indipendente, che ha stimato il valore di mercato al 30 giugno 2025 degli asset in portafoglio.

In data 24 ottobre 2025 la Società ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2025.

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

Nel 2025 il Collegio Sindacale ha vigilato sulla osservanza della Legge e dello Statuto sociale, ricevendo dagli amministratori periodiche informazioni sul generale andamento della gestione, sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale deliberate e poste in essere nell'esercizio, effettuate dalla Società e dalla sua controllata.

Le riunioni del Consiglio di Amministrazione si sono svolte nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e, per quanto di competenza, si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla Legge e allo statuto sociale. Nel corso di tali riunioni gli Amministratori hanno fornito, con periodicità trimestrale, secondo le modalità stabilite dalle norme di corporate governance della Società, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile

evoluzione, sull'attività svolta e sulle operazioni di maggior rilievo economico, finanziario e patrimoniale della Società e/o della sua controllata. Nel rinviare alla loro relazione per l'illustrazione delle principali iniziative intraprese nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale attesta che, per quanto di propria conoscenza, le stesse sono state improntate a principi di corretta amministrazione e non sono manifestamente imprudenti o azzardate o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Dopo i necessari approfondimenti in merito agli eventi che hanno influenzato in maniera rilevante l'esercizio 2025, in ordine ai fatti di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio, si evidenzia quanto segue.

In data 27 gennaio 2026, la Società ha reso noto di aver approvato una operazione di maggiore rilevanza con parte correlata relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati dall'azionista di controllo CPI PG in favore della Società.

L'Operazione assume una valenza strategica, in coerenza con quanto previsto dal Piano Industriale, che prevede, *inter alia*, aumenti di capitale in natura per massimi Euro 150 milioni, suddivisi in 3 *tranche* da Euro 50 milioni ciascuno, da eseguirsi negli esercizi 2026, 2027 e 2028, nonché il rimborso degli importi derivanti dai CFAs mediante l'utilizzo delle risorse finanziarie generate dai predetti aumenti di capitale.

L'Operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso.

Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso.

L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti di Next Re nel ruolo di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla parte correlata.

In data 2 marzo 2026, CPI Property Group S.A., azionista di maggioranza che esercita attività di direzione e coordinamento su Next RE ha comunicato la propria decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria sulle azioni NEXT RE SIIQ S.p.A ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti. L'OPA, come indicato nel comunicato, è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale di Next Re e a procedere con il conseguente *delisting* delle azioni dalle negoziazioni su Euronext Milan.

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

Operazioni atipiche e/o inusuali, comprese quelle infragruppo o con parti correlate

Il Collegio non è venuto a conoscenza di operazioni atipiche e/o inusuali intercorse nel corso dell'esercizio 2025, comprese quelle infragruppo o con parti correlate. In proposito si precisa che:

- in base alle analisi effettuate non si riscontrano operazioni che si configurino come atipiche/inusuali con società del Gruppo, con terzi o con altre parti correlate;
- le procedure adottate dalla società in merito alle operazioni con parti correlate sono conformi ai principi indicati nel Regolamento Consob n. 17221 del 12 marzo 2010, aggiornato con le modifiche apportate dalla delibera Consob n. 19974 del 27 aprile 2017;
- le operazioni infra-gruppo o con parti correlate non hanno presentato profili di criticità.

Il Collegio Sindacale ha vigilato la concreta attuazione della disciplina con parti correlate anche attraverso la partecipazione al Comitato degli amministratori indipendenti ("Comitato").

Il Collegio Sindacale ha analizzato le operazioni con parti correlate e/o infragruppo in merito alle quali riferisce quanto segue:

- le operazioni infragruppo, di natura sia commerciale sia finanziaria, riguardanti le società controllate e la società controllante, sono regolate su basi equivalenti a quelle prevalenti in transazioni tra parti indipendenti. Esse trovano adeguata descrizione nell'ambito del bilancio;

- le operazioni con altre parti correlate di maggiore e minore rilevanza sono indicate nella relazione sulla gestione dove vengono precisate le operazioni sottoposte al preventivo esame del Comitato degli Amministratori Indipendenti per le Operazioni con Parti Correlate;
- le informazioni di dettaglio sui compensi spettanti per l'esercizio 2024 ai componenti degli organi di amministrazione e controllo e ai Dirigenti con responsabilità strategiche sono indicate nella relazione sulla remunerazione redatta ai sensi dell'art. 123-ter del TUF. In particolare, l'Assemblea dei Soci – in data 23 aprile 2024, ha approvato la nuova Politica di Remunerazione di NEXT Re SIIQ S.p.A. per gli esercizi 2024-2026 illustrata nella Relazione sulla politica di remunerazione redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi degli artt. 123-ter del TUF ed in conformità con il Principio XVI del Codice;
- nella Relazione sulla gestione e nelle note al bilancio d'esercizio, gli amministratori forniscono adeguata informativa sulle operazioni infragruppo e sui rapporti con parti correlate.

In ordine alle Operazioni con Parti Correlate di minore rilevanza, si evidenzia quanto segue:

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 dell'Amministratore Delegato e del Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari e *Chief Financial Officer*, tutte parti correlate della Società ai sensi dell'art. 2.1, lett. a) della Procedura Parti Correlate di Next Re.

Le proposte relative alla determinazione della remunerazione incentivante di breve periodo per l'esercizio 2025 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; 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.

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.

Processo di informativa finanziaria. Osservazioni e proposte sui richiami d'informativa contenuti nella Relazione della Società di revisione

Ai sensi dell'articolo 19, co. 2, del D.lgs. n.39/2010 il Collegio Sindacale nella sua qualifica di "Comitato per il controllo interno e la revisione legale", ha vigilato sul processo di informativa finanziaria.

Il Collegio Sindacale ha verificato l'esistenza di adeguate norme e processi a presidio dell'iter di formazione delle informazioni finanziarie esaminando in particolare il processo che consente al Dirigente Preposto per la redazione dei documenti contabili e societari ("Dirigente Preposto"), nominato ai sensi della Legge 262/2005, e all'Amministratore Delegato della Società di rilasciare le attestazioni previste dall'art. 154-bis del TUF. Il Collegio sindacale in ossequio al disposto dell'art.150, comma 3, del D.lgs. 58/1998 (TUF) ha incontrato

periodicamente la Società di Revisione al fine dello scambio di reciproche informazioni. Nel corso degli incontri non sono stati evidenziati al Collegio Sindacale atti o fatti ritenuti censurabili né irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art.155, comma 2, del D.lgs. 58/1998 (TUF).

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'impianto metodologico adottato dal Revisore e acquisito in necessarie informazioni, con una informativa in merito all'approccio di revisione utilizzato per le diverse aree significative di bilancio, condividendo le problematiche relative ai rischi aziendali, nonché ricevendo aggiornamenti sullo stato di avanzamento dell'incarico di revisione e sui principali aspetti all'attenzione del Revisore.

Il Collegio Sindacale ha quindi esaminato le relazioni redatte dalla Società di Revisione, EY S.p.A., alla quale è stato affidato l'incarico di revisione legale per gli esercizi 2021-2029.

La Società di revisione ha rilasciato, in data 9 aprile 2026, la Relazione di revisione redatta ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. n. 39/2010 e dell'art. 10 del Regolamento (UE) n. 537/2014 per il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025. Per quanto riguarda il giudizio e la dichiarazione si rinvia alla Relazione emessa dalla Società di Revisione.

In particolare, si evidenzia che nella Relazione di revisione sul Bilancio la Società di Revisione ha:

- rilasciato un giudizio dal quale risulta che il Bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'articolo 9 del D. Lgs. n. 38/2005;
- dichiarato, ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e) del D. Lgs. n. 39/10 a dell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, di aver svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA Italia) n° 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'articolo 123-bis, comma 4, del D. Lgs. n. 58/98, con il bilancio d'esercizio di NEXT Re

SIIQ al 31 dicembre 2025 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Il Revisore, nelle proprie relazioni non ha evidenziato rilievi o richiami d'informativa.

Nella relazione del Revisore, emessa ai sensi dell'art. 10 del Regolamento UE 537/2014 e a cui si rinvia, sono riportati gli aspetti chiave della revisione legate e le relative procedure di revisione applicate. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di Revisione.

Non sono state segnalate dal Revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano sollevare dubbi significativi sulla capacità dell'ente di continuare a operare come un'entità in funzionamento, né segnalazioni su eventuali carenze significative nel sistema di controllo interno per l'informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

Indipendenza della società di revisione. Indicazione dell'eventuale conferimento di ulteriori incarichi alla società di revisione o a soggetti legati alla società di revisione da rapporti continuativi e relativi costi.

Il Collegio Sindacale ha ricevuto la dichiarazione del Revisore legale di conferma annuale dell'indipendenza redatta ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento (UE) n. 537/2014 ed ai sensi del paragrafo 17 dell'ISA Italia 260, che conferma il rispetto dei principi di etica di cui agli articoli 9 e 9 bis del D. Lgs. 39/2010 non riscontrando situazioni che possano compromettere l'indipendenza della società di revisione nel periodo che va dal 1° gennaio 2025 fino alla data di emissione della dichiarazione (9 aprile 2026).

Nell'allegato 2 alle note del bilancio di esercizio della Società, sono indicati i corrispettivi della Società di revisione e riportato il prospetto, redatto ai sensi dell'art. 149-duodecies del Regolamento Emittenti Consob, dei corrispettivi di competenza dell'esercizio riconosciuti alla EY S.p.A.

Tenuto conto;

- della dichiarazione di indipendenza rilasciata dalla EY S.p.A. ai sensi dell'art. 6, par. 2, lett. a) del Regolamento UE n. 537/2014 e della relazione di trasparenza prodotta dalla stessa e pubblicata sul proprio sito internet ai sensi dell'art.13 del citato Regolamento;
- degli incarichi conferiti alla stessa e alle società appartenenti alla sua rete da NEXT Re SIIQ S.p.A. e dalle società del Gruppo;

non sono state riscontrate situazioni che abbiano compromesso l'indipendenza del Revisore.

Indicazioni sulla eventuale presentazione di denunce ex art. 2408 c.c. ed esposti

Nel corso del 2025 non sono pervenute denunce di cui all'articolo 2408 codice civile e non sono stati presentati esposti di alcun genere.

Indicazione dell'esistenza di pareri rilasciati ai sensi di legge nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2025 sono stati rilasciati:

- n. 8 pareri dal Comitato Indipendenti;
- n. 2 relazioni semestrali della Funzione di Internal Audit, in data 4 luglio 2025 e in data 19 febbraio 2026 dal Dott. Dinarelli;
- n. 2 relazioni semestrali dell'Organismo di Vigilanza, in data 17 luglio 2025 e in data 23 febbraio 2026.

Indicazione della frequenza e del numero delle riunioni del Consiglio di Amministrazione, del Comitato Esecutivo e del Collegio Sindacale.

Nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale ha partecipato:

- a n. 9 riunioni del Consiglio di Amministrazione,
- a n. 6 Comitati Endoconsiliari;
- a n. 1 Assemblee dei Soci.

Le riunioni del Collegio Sindacale sono state 7.

Attività di vigilanza sul rispetto dei principi di corretta amministrazione

Il collegio ha vigilato sul rispetto dei principi di corretta amministrazione tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni aziendali e incontri con la società di revisione ai fini del reciproco scambio di dati e informazioni rilevanti e a tale riguardo non ha osservazioni particolari da riferire.

Le operazioni deliberate e poste in essere dal Consiglio di Amministrazione appaiono conformi alla legge e allo statuto sociale, non in contrasto con le delibere assunte dall'Assemblea ed improntate a principi di corretta amministrazione.

La Relazione sulla Gestione per l'esercizio 2025 risulta conforme alle leggi ed ai regolamenti vigenti e coerente con le deliberazioni adottate dal Consiglio di Amministrazione, con i fatti di bilancio di esercizio e con quelli di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio. La Relazione Finanziaria Semestrale ha avuto la pubblicità prevista dalla legge e dai regolamenti vigenti.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza – assumendo dati ed informazioni dai responsabili delle varie funzioni aziendali anche mediante, ove necessarie, indagini dirette – e vigilato, per quanto di propria competenza, sull'adeguatezza della struttura organizzativa della Società. Inoltre ha ritenuto che essa sia adeguata alle caratteristiche della Società, nonché all'attività svolta.

Con riferimento al sistema di controllo interno e gestione dei rischi ("SCI GR"), il Collegio Sindacale richiama le informazioni fornite nella Relazione sul Governo Societario e gli Assetti Proprietari sul SCI GR e la Relazione sui fattori di rischio aziendali redatta dall'amministratore incaricato del SCI GR, Dott. Mirko Bertaccini, il 5 marzo 2026.

In materia di gestione dei rischi il Collegio Sindacale dà atto che il modello di gestione dei rischi è adeguato ed affidabile, tuttavia ribadisce di monitorare periodicamente soprattutto i rischi finanziari, anche in chiave prospettiva pluriennale, aggiornando periodicamente la valutazione di tali rischi.

Il Collegio Sindacale ha periodicamente incontrato l'Organismo di Vigilanza ("OdV") al fine di constatare l'attività svolta da quest'ultimo nel corso dell'esercizio 2025 e nelle relazioni sulle attività da esso svolte non

sono evidenziati fatti censurabili o specifiche violazioni del Modello stesso.

In sintesi, alla luce dell'attività complessivamente svolta dal Collegio Sindacale, considerati:

- la struttura organizzativa;
- il complesso di procedure esistenti;
- gli esiti delle attività di verifica e valutazione pervenuti al Collegio Sindacale dalla funzione *Internal audit* e dalla Società di Revisione;
- la relazione sui fattori di rischio stilata dall'amministratore incaricato del SCIGR ai sensi dell'articolo 5 comma 1) lettera a) delle Linee di indirizzo del SCIGR di NEXT Re S.p.A.
- gli elementi informativi assunti nella partecipazione del Collegio Sindacale al consiglio d'amministrazione ed ai comitati endoconsiliari;
- lo scambio di informazioni con il Revisore Legale e l'Organismo di Vigilanza 231/2001.

il Collegio Sindacale non ha rilevato situazioni o elementi critici che possano far ritenere non adeguato il sistema di controllo interno.

Attività di vigilanza sull'adeguatezza del sistema amministrativo contabile e sull'affidabilità di questo a rappresentare i fatti di gestione

Il Collegio Sindacale ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di sua competenza, sull'adeguatezza dell'assetto amministrativo-contabile della Società nel rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante:

i) la raccolta di informazioni dai responsabili delle diverse funzioni, dalla Società di revisione legale e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari; ii) la partecipazione ai lavori del Comitato Indipendenti e dei Comitati endoconsiliari; iii) l'esame degli esiti delle attività svolte dalla funzione Internal Audit.

Il Collegio ha inoltre preso atto delle Attestazioni sul bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 5, del D. Lgs. 58/1998 e dell'art. 81-ter del Regolamento Consob 14 maggio 1999, n. 11971, con le quali l'Amministratore Delegato ed il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari attestano:

- l'adeguatezza e l'effettiva applicazione delle procedure amministrativo contabili di cui all'articolo 154 bis, 3 comma del TUIF;
- che il bilancio d'esercizio è redatto in conformità ai principi contabili internazionali applicabili e riconosciuti nella Comunità Europea, ai sensi del regolamento (CE) n. 1606/2002 del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 luglio 2002;
- la corrispondenza dei documenti alle risultanze dei libri e delle scritture contabili;
- l'idoneità dei documenti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente.

L'Amministratore Delegato e il Dirigente Preposto attestano altresì, che la Relazione sulla gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

Osservazioni sull'adeguatezza delle disposizioni impartite dalla società alle società controllate ai sensi dell'art. 114, comma 2, D.Lgs. 58/1998

Il Collegio ha acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, in merito alle disposizioni impartite dalla Società alle società controllate, ai sensi dell'art. 114, secondo comma, TUIF, che appaiono adeguate; analizzato l'idoneità dell'organizzazione aziendale e delle procedure adottate a far pervenire regolarmente alla Società i dati economici, patrimoniali e finanziari delle società controllate.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998

La Società di Revisione, periodicamente incontrata dallo scrivente Collegio, in ossequio al disposto dell'art. 150, comma 3, del D. Lgs. 58/1998 (TUF) al fine dello scambio di reciproche informazioni, non ha evidenziato atti o fatti ritenuti censurabili e/o irregolarità che abbiano richiesto la formulazione di specifiche segnalazioni ai sensi dell'art. 155, comma 2, del D. Lgs. 58/1998 (TUF).

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare

come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio d'esercizio.

Adesione della società al codice di autodisciplina del Comitato per la Corporate Governance delle società quotate

In relazione a quanto previsto dall'art. 149, comma 1, lett. c-bis, del TUF in merito alla vigilanza da parte del Collegio Sindacale "sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste da codici di comportamento redatti da società di gestione di mercati regolamentati o da associazioni di categoria, cui la società, mediante informativa al pubblico, dichiara di attenersi", il Collegio Sindacale segnala che:

- NEXT Re aderisce al Codice di Autodisciplina; il Collegio ha monitorato le concrete modalità di attuazione delle regole di governo societario da esso previste e al riguardo la Relazione di Corporate Governance contiene le informazioni sugli assetti proprietari, sull'adesione ai codici di comportamento e sull'osservanza degli impegni conseguenti, evidenziando le scelte che la Società ha effettuato nell'applicazione dei principi di autodisciplina;
- in ossequio a quanto previsto dal punto 3.C.5 del Codice di Autodisciplina, il Collegio Sindacale ha monitorato, la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza dei Consiglieri, nonché la loro conformità alle disposizioni contenute al punto 3.C.1 dello stesso.
- in relazione alla valutazione da effettuarsi ai sensi dell'art. 15, comma 2, del Codice di Autodisciplina, ha verificato la sussistenza per tutti i Sindaci dei requisiti di indipendenza, dando comunicazione dell'esito della verifica al Consiglio di Amministrazione, che ne ha dato notizia nella relazione di Corporate Governance.

Il Collegio ha vigilato, ai sensi dell'art. 149, comma 1, lettera c-bis del Testo Unico della Finanza, sulle modalità di concreta attuazione delle regole di governo societario previste dal Codice di Autodisciplina adottato dal Consiglio di Amministrazione. In particolare, in merito alle attività previste dal Codice di Autodisciplina, nel corso dell'esercizio il Collegio Sindacale, oltre alle n. 7 riunioni di propria competenza, ha assicurato la propria presenza alle riunioni del Consiglio d'Amministrazione e alle riunioni dei Comitati endoconsiliari, oltre che alle assemblee dei soci.

Il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha verificato i contenuti della Relazione sul governo societario redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza e approvata dal Consiglio di Amministrazione; il Collegio, per quanto di propria competenza, secondo quanto previsto dal Codice di Autodisciplina, ha inoltre verificato i contenuti della Relazione sulla Remunerazione predisposta dagli Amministratori. In merito alla sezione I della citata relazione, oggetto di espressa approvazione dell'Assemblea dei soci, la stessa risulta redatta secondo le istruzioni contenute nel Regolamento dei Mercati Organizzati gestiti da Borsa Italiana S.p.A. e nel Testo Unico della Finanza.

Il Collegio Sindacale ha verificato nel corso dell'esercizio 2025 la corretta applicazione dei criteri e delle procedure di accertamento adottati dal Consiglio di Amministrazione per valutare l'indipendenza degli amministratori.

L'accertamento è stato condotto in base alla Relazione sugli esiti dell'autovalutazione del consiglio di amministrazione e dei comitati di NEXT Re SIIQ S.p.A. redatta in esito al processo di autovalutazione sulla composizione e sul funzionamento del Consiglio di Amministrazione e del suo Comitato Indipendenti relativo all'esercizio 2025, in ossequio ai principi di *best practice* come in particolare raccomandati dal criterio applicativo I.C.1 g) del Codice di Autodisciplina delle Società Quotate recepito dalla Società con la Delibera Quadro del 15 aprile 2016.

Per quanto riguarda la valutazione dell'indipendenza dei propri componenti, il Collegio Sindacale ha verificato la sussistenza dei relativi requisiti, contemplati tanto dal Testo Unico della Finanza quanto dal Codice di Autodisciplina.

Attività di vigilanza sulla revisione legale dei conti annuali ed osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art. 150. Comma 2. del D. Lgs. 58/1998

In accordo con quanto previsto dall' Art. 19 del D.Lgs. 39/2010, il Collegio Sindacale, in qualità di "Comitato per il controllo interno e la revisione contabile" ha svolto la prescritta attività di vigilanza sull'operatività della Società di Revisione EY S.p.A. (la "Società di Revisione" o "EY"), mantenendo con i suoi esponenti periodici incontri e scambi di dati ed informazioni in merito all'attività svolta, anche ai sensi dell'art. 150 TUIF. Nel corso di tali incontri non sono stati portati all'attenzione del Collegio Sindacale fatti ritenuti censurabili o irregolarità.

Il Collegio Sindacale ha analizzato l'attività svolta dalla società di revisione e, in particolare, l'impianto metodologico, l'approccio di revisione e la pianificazione del lavoro di revisione.

Il Collegio ha inoltre ricevuto le informazioni riguardanti i corrispettivi fatturati per la revisione legale del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025. Nelle note esplicative al bilancio sono contenute le informazioni sui corrispettivi richieste dall' art. 149 *duodecies* del Regolamento Emittenti.

EY ha emesso, in data 9 aprile 2026, la propria relazione di revisione sul bilancio di esercizio e trasmesso senza osservazioni la "Relazione Aggiuntiva" di cui all' Art. 11 del Regolamento UE 537/2014 nelle quali ha espresso il proprio giudizio confermando che il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità agli International Financial Reporting Standards adottati dall'Unione Europea, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.lgs. n. 38/2005.

EY ha altresì espresso il proprio giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.lgs. 39/10 e dell'art. 123-bis, comma 4, del D. Lgs. 58/98 sulla coerenza della relazione sulla gestione e di alcune specifiche informazioni contenute nella relazione sul governo societario e gli assetti proprietari indicate nell'art. 123-bis, co. 4, del D. Lgs. 58/98, con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025 e sulla conformità delle stesse alle norme di legge dichiarando che sono coerenti con il bilancio d'esercizio della NEXT Re SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025 e sono redatte in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio Sindacale ha ricevuto dalla società di revisione, in data 9 aprile 2026, la conferma annuale della indipendenza ai sensi dell'art. 6, comma 2 lett. a) del Reg. UE 537/2014 e ha analizzato i rischi relativi all'indipendenza della società di revisione e le misure da essa adottate per limitarne il verificarsi, tenendo anche in considerazione gli incarichi per servizi non-audit precedentemente descritti. Nel corso dell'esercizio non sono emersi aspetti critici in materia di indipendenza della Società di Revisione.

La Società di Revisione legale ha rilasciato, in data 9 aprile 2026, la Relazione aggiuntiva ai sensi dell'art. 11 del Regolamento (UE) n.537/2014, di cui è parte integrante la conferma annuale di Indipendenza.

Il Revisore non ha ritenuto di emettere alcuna lettera di suggerimenti al *management* aziendale.

Non sono state segnalate dal revisore informazioni su eventi o circostanze identificati nel corso della revisione che possano far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società o del Gruppo di continuare ad operare come entità in funzionamento né segnalazioni su carenze significative nel sistema di controllo interno in relazione al processo di informativa finanziaria e/o nel sistema contabile o su eventuali questioni significative riguardanti casi di non conformità, effettiva o presunta, a leggi e regolamenti o disposizioni statutarie rilevati nel corso della revisione.

La Relazione sulla revisione contabile del bilancio di esercizio riporta l'illustrazione degli aspetti chiave che secondo il giudizio professionale del Revisore sono stati maggiormente significativi nella revisione contabile del bilancio individuale dell'esercizio: (i) valutazione al *fair value* (IAS 40) degli *assets* immobiliari.

Osservazioni sugli eventuali aspetti rilevanti emersi nel corso delle riunioni tenutesi con i revisori ai sensi dell'art.150, comma 2, del D.Lgs. 58/1998.

Sui citati aspetti chiave, per i quali la Relazione del Revisore illustra in dettaglio le procedure di revisione adottate, il Revisore non esprime un giudizio separato, essendo gli stessi stati affrontati nell'ambito della revisione contabile e nella formazione del giudizio sul bilancio nel suo complesso. I sopra enunciati aspetti chiave hanno formato oggetto di analisi dettagliata e aggiornamento nel corso dei periodici incontri che il Collegio Sindacale ha tenuto con la Società di revisione.

Il Collegio Sindacale raccomanda all'organo amministrativo il monitoraggio periodico, anche semestrale, riferito a tali aree di bilancio.

Processo di autovalutazione dell'organo di controllo

In ultimo, in ossequio della nuova norma Q.1.1. "Autovalutazione del Collegio Sindacale" inserita a maggio 2019 nelle Norme di Comportamento del Collegio Sindacale di società quotate emesse ad aprile 2018 dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, il Collegio Sindacale ha svolto il 20 marzo 2026 la verifica di autovalutazione sulla propria adeguatezza in termini di poteri, funzionamento e composizione.

La relazione di autovalutazione non evidenzia criticità o aree di miglioramento operative e comportamentali.

Gli esiti dell'autovalutazione condotta sono trasmessi al Consiglio di Amministrazione che li rende noti nell'ambito della Relazione sul Governo Societario.

Valutazioni conclusive in ordine all'attività di vigilanza svolta nonché in ordine alle eventuali omissioni, fatti censurabili o irregolarità rilevate nel corso della stessa e indicazione di eventuali proposte da rappresentare all'assemblea ai sensi dell'art. 153, comma 2, del D.Lgs. 58/98.

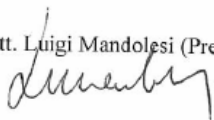
In aderenza alle disposizioni Consob, il Collegio Sindacale precisa che dall'attività svolta non sono emersi omissioni, fatti censurabili o irregolarità né elementi di inadeguatezza della struttura organizzativa, del sistema di controllo interno o del sistema amministrativo contabile che abbiano rilievo ai fini di questa relazione.

Sulla base della attività di vigilanza svolta nel corso dell'esercizio, il Collegio Sindacale, considerato il contenuto della relazione redatta dalla Società di Revisione, preso atto delle attestazioni rilasciate congiuntamente dall'Amministratore Delegato e dal Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, non rileva, per quanto di propria competenza, motivi ostativi all'approvazione del bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2025.

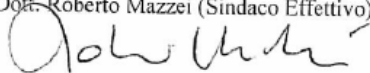
10 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

Dott. Luigi Mandolesi (Presidente)



Dott. Roberto Mazzei (Sindaco Effettivo)



Dott.ssa Sara Mattiussi (Sindaco Effettivo)



Valutazioni degli esperti indipendenti



BUSINESS UNIT

PROTOS CONSULTING S.r.l

CLIENTE

NEXT RE SIIQ S.p.A.

DESCRIZIONE

Valore di Mercato della piena proprietà al 31/12/2025 del patrimonio immobiliare di proprietà di Next Re

TIPO DI ATTIVITÀ

VALUTAZIONE SEMESTRALE

ANALISI

DESKTOP

**Team di lavoro****Ing. Francesco Medri, MRICS**

Persona fisica deputata nel concreto

allo svolgimento dell'incarico conferito a Protos Consulting S.r.l.

**Ing. Marco Anselmi**

Direttore Tecnico munito dei necessari poteri di rappresentanza

**Ing. Lucia Poeta**

Head of Valuation

**Ing. Guido Bruni**

Senior Consultant & RICS Valuer

**Geom. Salvatore Coppola**

Senior Consultant & Valuer

**Arch. Maddalena Daniele**

Senior Consultant & Valuer

Protos Consulting 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 Mauro Macchi 27, 20124

T. 02 6171984

E. protos@protos-spa.it

Genova

Via Ilva 2, 16128



Codice commessa/job code

254/25

Nome file/file name

31122025_1068_NEXT RE SIIQ_RELAZIONE DI
STIMA

Ns. Riferimento/our reference

1068/25

Protos Consulting 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 Mauro Macchi 27, 20124

T. 02 6171984

E. protos@protos-spa.it**Genova**

Via Ilva 2, 16128



Sommario

1	PREMESSA E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	5
1.1	Perimetro immobiliare, data della valutazione e dei sopralluoghi.....	5
1.2	Standard di riferimento e requisiti di indipendenza	6
1.3	Base della valutazione	6
1.4	Criteri di valutazione generali.....	7
1.5	Considerazioni ESG	8
1.6	Definizioni	9
1.7	Fonti ed informazioni	10
1.8	Limiti dell'incarico e ulteriori assunzioni	10
2	PERIMETRO IMMOBILIARE.....	12
3	MARKET VALUE.....	13
3.1	Scelta del Metodo di Stima e Considerazioni Valutative	13
3.2	Valore di Mercato del portafoglio immobiliare di proprietà di Next Re SIIQ.....	17



1 PREMESSA E SCOPO DELLA VALUTAZIONE

Protos Consulting 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 31/12/2025.

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 31 dicembre 2025.

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

#	Città	Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Data ultimo 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	19/05/2025	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
				40.079		



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 SIIQ.

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 simili). 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 31/12/2025;
- 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 *desktop*;
- 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 (effettuato in occasione della precedente valutazione semestrale), 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
				40.079	21.996

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 2,00% 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% / 1,0% dei ricavi lordi. Calcolata sulla base delle previsioni legislative tenendo in considerazioni eventuali clausole dei contratti in essere
- 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 rilocalazione: 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, al fine di prevedere 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.

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

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:

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



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 16/12/2025):

- BTP a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 3,573% (mezzi propri);
- EURIRS a 10 anni (media mobile ultimi 12 mesi): 2,573% (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'immobile e rischio sfritto); **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 SIIQ

In base all'indagine svolta ed a quanto espressamente indicato, il Valore di Mercato alla data del 31 dicembre 2025 della piena proprietà degli immobili di proprietà di Next Re SIIQ, nello stato occupazionale in cui si trovano a tale data, è pari a:

Valore di Mercato

Euro 76.910.000,00

(Euro Settantasei milioni novecento dieci 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 SIIQ S.p.A.

Indirizzo	Destinazione d'uso	Superficie lorda (mq)	Superficie commerciale (mq)	Valore di Mercato al 31/12/2025 (€)
Viale Saverio Dioguardi, 1	Terziaria	19.118	10.483	14.150.000,00
Corso San Gottardo, 29/31	Commerciale	4.928	2.620	16.100.000,00
Via Cuneo, 2	Commerciale	6.395	3.327	26.200.000,00
Via Vinicio Cortese, 147	Terziaria	4.580	2.496	4.670.000,00
Via Zara, 22/32	Commerciale/Terziaria	4.582	2.682	13.720.000,00
Via Zara, 22/32	Terziaria Strumentale	476	387	2.070.000,00
		40.079	21.996	76.910.000,00



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, lo scorso giugno 2025 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 un'inflazione stabile negli ultimi mesi ed in linea con l'obiettivo della BCE del 2% a medio termine, nelle ultime riunioni del Consiglio direttivo della BCE si sono lasciati invariati i tassi di interesse. 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 nel breve periodo e interessano in maniera trasversale tutte le asset class.

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.