

**NEXT RE SIIQ S.p.A.:****Approvate le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2022**

Roma, 25 ottobre 2022

**NEXT RE SIIQ S.p.A.** (la “Società” o “NEXT RE”), rende noto che il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Giancarlo Cremonesi, ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2022.

Si rammenta, che in data 1° ottobre 2021 si è perfezionata la fusione per incorporazione in Next Re della società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. con effetti contabili e fiscali retroattivi al 1° gennaio 2021. In considerazione del fatto che al 30 settembre 2021 il perimetro di consolidamento includeva esclusivamente Next Re e Cortese Immobiliare S.r.l., per una maggiore coerenza e chiarezza espositiva, i valori economici al 30 settembre 2022 sono stati, di seguito, posti a confronto con i valori economici delle Informazioni finanziarie aggiuntive consolidate al 30 settembre 2021.

**Informazioni finanziarie aggiuntive al 30.09.2022**

Si riportano di seguito i principali risultati del periodo:

- l'**Utile/(Perdita) del periodo** evidenzia una perdita pari a -0,3 milioni di Euro al 30 settembre 2022 (utile di 1 milione di Euro al 30 settembre 2021);
- l'**EBITDA** è negativo per -0,7 milioni di Euro (-0,9 milioni di Euro al 30 settembre 2021);
- il **Patrimonio Netto** risulta pari a 85,4 milioni di Euro al 30 settembre 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Totale Indebitamento finanziario** ammonta a 57,9 milioni di Euro al 30 settembre 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Net Loan to Value** al 30 settembre 2022 è pari al 41%, in miglioramento rispetto al 31 dicembre 2021 (44%).

Il **Net Operating Income**, margine dei ricavi da attività di locazione e dei costi operativi immobiliari, è pari a 3 milioni di Euro ed include Ricavi da locazione pari a 4,4 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a 1,4 milioni di Euro.

All'**EBITDA**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, concorrono, oltre a quanto riportato sopra, anche Costi del personale pari a 1,5 milioni di Euro e Costi generali pari a 2,3 milioni di Euro.

Il risultato del periodo evidenzia una **perdita** pari a -0,3 milioni Euro.

Il valore degli **Investimenti immobiliari** è pari a 133,8 milioni di Euro si decrementa, rispetto al 31 dicembre 2021, per 4,6 milioni di Euro. Si rammenta che: i) al 30 giugno 2022 il valore di mercato dell'asset alberghiero sito in Verona pari 7,1 milioni di Euro, è stato riclassificato alla voce “Attività non correnti destinate alla vendita” a seguito della sottoscrizione del preliminare di vendita e il cui *closing* è previsto entro il 30 novembre 2022 e che ii) in pari data sono stati altresì rilevati adeguamenti netti positivi al *fair value* per 1,8 milioni di Euro su tutto il portafoglio immobiliare al fine di recepire le risultanze delle perizie semestrali dell'esperto indipendente con riferimento ai valori di mercato degli *asset*. Nel corso dei primi nove mesi dell'esercizio sono stati rilevati

**Next Re SIIQ S.p.A.**

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.  
Sede Legale in Roma – Via Zara, n. 28 - 00198 Roma

Tel. 06.811 580 00 – email: [segreteria@nextresiiq.it](mailto:segreteria@nextresiiq.it) – pec: [nextresiiq@legalmail.it](mailto:nextresiiq@legalmail.it)

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

incrementi di valore, principalmente in relazione all'asset sito in Milano, Via Spadari 2, con riferimento al progetto di valorizzazione della porzione ad uso uffici per 0,7 milioni di Euro.

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un decremento pari a circa 3,1 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2021. La variazione è principalmente attribuibile i) all'incasso dei corrispettivi dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 in relazione ai titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €" per 3,3 milioni di Euro, ii) all'incasso della caparra confirmatoria in relazione alla sottoscrizione del contratto preliminare, e del successivo accordo modificativo, per la cessione dell'asset sito in Verona per 2,2 milioni di Euro iii) alla rilevazione degli interessi maturati nel periodo per -0,9 milioni di Euro con riferimento ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PI per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, iv) al ripagamento di mutui e finanziamenti per - 0,9 milioni di Euro e v) al pagamento di *CapEx* per -0,5 milioni di Euro.

### **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 nel presente comunicato 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:

**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" e delle "Attività non correnti destinate alla vendita". L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

\* \* \*

*Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., Francesca Rossi, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – che l'informativa contabile relativa alle informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2022, come riportata nel presente comunicato stampa, corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.*

Con riferimento ai dati esposti nel presente comunicato stampa, si precisa che si tratta di dati per i quali non è prevista l'attività di revisione legale dei conti.

\* \* \*

#### **Per ulteriori informazioni:**

**Next Re SIIQ S.p.A.**

**Tel: 06.811.580.00**

[m.cesare@nextresiiq.it](mailto:m.cesare@nextresiiq.it)

#### **Comin & Partners**

**Federico Fabretti – Partner**

**Email: [federico.fabretti@cominandpartners.com](mailto:federico.fabretti@cominandpartners.com)**

**T: 06 902 55 555**

#### **Next Re SIIQ S.p.A.**

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.

Sede Legale in Roma – Via Zara, n. 28 - 00198 Roma

Tel. 06.811 580 00 – email: [segreteria@nextresiiq.it](mailto:segreteria@nextresiiq.it) – pec: [nextresiiq@legalmail.it](mailto:nextresiiq@legalmail.it)

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

**Federica Gramegna – Senior Consultant**  
Email: [Federica.gramegna@cominandpartners.com](mailto:Federica.gramegna@cominandpartners.com)  
T: 338 222 9807

*Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito [www.nextresiq.it](http://www.nextresiq.it) nella sezione Media/Comunicati stampa.*  
**Next Re SIQ S.p.A.** è una società d'investimento immobiliare quotata sul mercato Euronext Milan di Borsa Italiana.

**Next Re SIQ S.p.A.**

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di CPI Property Group S.A.  
Sede Legale in Roma – Via Zara, n. 28 - 00198 Roma

Tel. 06.811 580 00 – email: [segreteria@nextresiq.it](mailto:segreteria@nextresiq.it) – pec: [nextresiq@legalmail.it](mailto:nextresiq@legalmail.it)  
Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/P.IVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336