

Ai sensi del Reg. UE n. 596/2014, del D. Lgs. n. 58/98 e del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99

NEXT RE SIIQ S.p.A.:**approvata la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2023**

Roma, 14 settembre 2023

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 Mirko Bertaccini, ha approvato la Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2023, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

Si riportano di seguito i principali risultati del primo semestre 2023, che non si discostano dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 27 luglio 2023:

- l'**Utile/(Perdita) consolidato del periodo** evidenzia per il primo semestre 2023 una perdita pari a 6,1 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,16 milioni di Euro al 30 giugno 2022;
- l'**EBITDA consolidato** per il primo semestre 2023 è negativo e pari a -1,9 milioni di Euro rispetto ai -0,5 milioni di Euro del primo semestre 2022;
- il **Patrimonio Netto consolidato** è pari a 79,8 milioni di Euro al 30 giugno 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Totale indebitamento finanziario consolidato** è pari a 58,3 milioni di Euro al 30 giugno 2023 rispetto a 53,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- il **Net Loan to Value** è pari al 44% al 30 giugno 2023 rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

L'**Utile/(Perdita) consolidato del periodo** pari a -6,1 milioni di Euro recepisce gli impatti rivenienti dai principali eventi occorsi nel semestre. Al 30 giugno 2023 si registrano, oltre gli effetti economici, pari a circa 2,2 milioni di Euro, degli accordi transattivi con il *top management*, deliberati dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023 aventi a oggetto i termini e le condizioni della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione anticipata dalle cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato, anche un diverso bilanciamento dei costi della struttura di *governance* e manageriale posto in essere con l'obiettivo di snellimento e razionalizzazione economico-finanziaria. Al risultato negativo del semestre concorre, inoltre, la variazione netta del *fair value* degli asset in portafoglio negativa per complessivi 3 milioni di Euro, in seguito all'adeguamento dei valori degli asset come stimati dall'esperto indipendente.

L'**EBITDA consolidato** che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, recepisce, oltre ai costi derivanti dai suddetti accordi transattivi per circa 2,2 milioni di Euro, minori costi inerenti il patrimonio immobiliare per circa 0,2 milioni di Euro e costi per *asset advisory fee* verso Dea Capital Real Estate SGR pari a circa 0,4 milioni di Euro.

Il **Totale Indebitamento finanziario** subisce un incremento pari a 5,1 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2022. La variazione è principalmente attribuibile: i) alla riduzione dei debiti finanziari a seguito dei rimborsi anticipati di due finanziamenti per complessivi 6,3 milioni di Euro che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità e ii) all'incremento, dovuto alla rilevazione degli interessi maturati nel semestre per 0,7 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai *Credit facility agreement* erogati dalla controllante CPI Property Group S.A. per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026. Le Disponibilità liquide si riducono sensibilmente anche per gli effetti connessi agli accordi transattivi sottoscritti sopra menzionati.

Il **Net Loan to Value** è pari al 44% e si incrementa a fronte degli effetti sopra indicati in relazione al Totale indebitamento finanziario.

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 – pec: nextresiiq@legalmail.it

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

Eventi successivi al 30 giugno 2023

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Come noto, in coerenza con quanto declinato nel “Piano Industriale 2023 – 2026”, approvato in data 6 febbraio 2023, Next Re ha conseguito nel primo semestre 2023 - a seguito della risoluzione consensuale anticipata dei rapporti di lavoro dirigenziale del Direttore Generale e del *Chief Investment Officer* nonché della cessazione dalle rispettive cariche del Presidente e dell'Amministratore Delegato - una importante riduzione dei costi *corporate*, funzionale all'effettivo perseguimento degli obiettivi di efficientamento e di stabilizzazione dei flussi di cassa operativi e dei risultati economici della Società.

Parimenti, sempre in coerenza con gli indirizzi del “Piano Industriale 2023 – 2026”, si è proceduto nel primo semestre 2023 all'estinzione anticipata della quasi totalità dell'esposizione verso gli istituti di credito, al fine di razionalizzare la struttura finanziaria della Società.

In tale contesto, l'evoluzione prevedibile della gestione continua ad essere guidata dalle valutazioni espresse dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., nell'esercizio dell'attività di direzione e coordinamento, in relazione al ridimensionamento delle prospettive di crescita di Next Re.

La gestione, acquisita la stabilizzazione dei flussi di cassa operativi, muoverà pertanto verso l'aumento della redditività del portafoglio immobiliare, anche mediante l'implementazione del processo di valorizzazione e rotazione di quest'ultimo.

* * *

In calce al presente comunicato stampa, sono riportati, relativamente al Bilancio consolidato del Gruppo NEXT RE al 30 giugno 2023 i seguenti prospetti:

- Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria consolidato;
- Prospetto consolidato dell'Utile/(Perdita) del periodo;
- Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto consolidato;
- Rendiconto finanziario consolidato.

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 nell'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. L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

La Relazione finanziaria semestrale abbreviata unitamente alla Relazione della Società di Revisione, saranno messe a disposizione del pubblico nei termini di legge presso la sede legale, sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

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 – pec: nextresiiq@legalmail.it

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

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., Dott.ssa Francesca Rossi, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del TUF – che l'informativa contabile contenuta 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 stata completata l'attività di revisione contabile limitata.

* * *

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 – pec: nextresiiq@legalmail.it

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

PROSPETTI CONTABILI DEL GRUPPO NEXT RE SIIQ S.p.A.

Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria consolidata

(valori in Euro)

	30/06/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	133.641.596	0	135.942.648	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.781.732	0	1.813.815	0
Diritti d'uso	62.294	0	73.542	0
Attività immateriali	51.930	0	62.753	0
Attività per imposte anticipate	0	0	190.329	0
Altre attività non correnti	2.470.302	0	2.435.583	0
Totale attività non correnti	138.007.854	0	140.518.670	0
Attività correnti				
Attività finanziarie al fair value	0	0	543.578	0
Crediti e altre attività correnti	1.533.021	0	1.101.887	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4.093.866	0	15.058.512	0
Totale attività correnti	5.626.887	0	16.703.977	0
TOTALE ATTIVO	143.634.741	0	157.222.647	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	12.458.219	0	12.111.652	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(12.780.995)	0	(12.785.995)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	56.636	0	41.899	0
Utili/(Perdite) del periodo	(6.094.541)	0	351.567	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	79.835.189	0	85.914.993	0
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	79.835.189	0	85.914.993	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	16.789	0	66.393	0
Fondi rischi	24.327	0	74.224	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	61.888.375	61.125.427	66.662.960	60.460.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	25.044	0	26.876	0
Totale passività non correnti	61.954.535	61.125.427	66.830.453	60.460.161
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	481.634	0	1.569.018	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.363.383	524.453	2.908.183	819.058
Totale passività correnti	1.845.017	524.453	4.477.201	819.058
TOTALE PASSIVO	63.799.552	61.649.880	71.307.654	61.279.219
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	143.634.741	61.649.880	157.222.647	61.279.219

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 – pec: nextresiiq@legalmail.it

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

Prospetto consolidato dell'Utile/(Perdita) del periodo
(valori in Euro)

	30/06/2023	di cui con parti correlate	30/06/2022*	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	3.095.475	0	2.906.744	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(749.552)	0	(992.129)	0
Ricavi netti da locazione	2.345.923	0	1.914.615	0
Ricavi da cessione immobili	0	0	0	0
Oneri sostenuti per cessione immobili	0	0	0	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	0	0	0	0
Costi del personale	(2.405.285)	0	(990.449)	0
Salari e stipendi	(301.904)	0	(472.162)	0
Oneri sociali	(109.794)	0	(222.512)	0
Trattamento di fine rapporto	(21.804)	0	(45.987)	0
Altri costi del personale	(1.971.783)	0	(249.788)	0
Costi generali	(1.766.156)	(751.397)	(1.699.341)	(746.456)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(55.654)	0	(334.575)	0
Totale costi di funzionamento	(4.227.096)	(751.397)	(3.024.365)	(746.456)
Altri ricavi e proventi	11.793	0	489.992	0
Altri costi e oneri	(109.189)	0	(251.937)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(97.396)	0	238.055	0
Rivalutazioni di immobili	1.448.948	0	2.287.348	0
Svalutazioni di immobili	(4.547.904)	0	(471.648)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(3.098.956)	0	1.815.700	0
Reddito operativo	(5.077.525)	(751.397)	944.005	(746.456)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0	0	(69.326)	0
Proventi finanziari	22.114	0	2.067	0
Oneri finanziari	(784.565)	(665.266)	(686.776)	(1.056.938)
Risultato ante imposte	(5.839.976)	(1.416.663)	189.969	(1.803.394)
Imposte	(254.565)	0	(28.635)	0
Utile/(Perdita) del periodo	(6.094.541)	(1.416.663)	161.334	(1.803.394)
Utile/(Perdita) Di Gruppo	(6.094.541)	(1.416.663)	161.334	(1.803.394)
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0

(*): IFRS 1 repeated application

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@nextresiiq.it – pec: nextresiiq@legalmail.it

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

Prospetto consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo
(valori in Euro)

	30/06/2023	30/06/2022*
Utile/ (Perdita) del periodo	(6.094.541)	161.334
Utili/(Perdite) attuariali (**)	14.737	72.081
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	14.737	72.081
Totale utile/(perdita) complessiva	(6.079.804)	233.415
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	(6.079.804)	233.415
Totale utile/(perdita) complessiva di Terzi	0	0

(*) IFRS 1 repeated application

(**) voci non riclassificabili a conto economico

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 – pec: nextresiq@legalmail.it

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

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto consolidato

(valori in Euro)

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.649)	(23.767)	(12.785.179)	426.520	85.497.760	0	85.497.760
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	(816)	(426.520)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	72.081	0	0	72.081	0	72.081
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	47.167	0	0	0	47.167	0	47.167
Utile/(Perdita) del periodo	0	0	0	0	0	0	0	161.333	161.333	0	161.333
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	72.081	0	161.333	233.414	0	233.414
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30/06/2022*	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.530.482)	48.314	(12.785.995)	161.333	85.778.341	0	85.778.341

(*)IFRS 1 repeated application

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utili (perdite) a nuovo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	63.264.528	22.931.342	8.545.384	7.143.917	(3.577.649)	41.899	(12.785.995)	351.567	85.914.993	0	85.914.993
Destinazione risultato 2022	0	0	328.989	17.578	0	0	5.000	(351.567)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	14.737	0	0	14.737	0	14.737
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) del periodo	0	0	0	0	0	0	0	(6.094.541)	(6.094.541)	0	(6.094.541)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	14.737	0	(6.094.541)	(6.079.804)	0	(6.079.804)
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30/06/2023	63.264.528	22.931.342	8.874.373	7.161.495	(3.577.649)	56.636	(12.780.995)	(6.094.541)	79.835.189	0	79.835.189

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 – pec: nextresiq@legalmail.it

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

Rendiconto finanziario consolidato
(valori in Euro)

	30/06/2023	di cui con parti correlate	30/06/2022*	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(5.839.976)	(1.416.663)	190.583	(1.327.956)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	55.654	0	334.575	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	3.098.956	0	(1.815.700)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	0	0	69.326	0
Proventi finanziari	(22.114)	0	(2.067)	0
Oneri finanziari	784.565	665.266	686.776	587.389
Oneri finanziari pagati	(73.704)	0	(80.047)	0
Proventi finanziari incassati	0	0	1.610	0
Fair value Piano Performance Share	0	0	47.166	0
Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi	22.522	0	502.320	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(1.974.097)	(751.398)	(65.458)	(740.567)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(1.974.097)	(751.398)	(65.458)	(740.567)
Altre attività/altre passività	(2.349.458)	(294.605)	971.136	207.591
Variazione crediti commerciali	(647.375)	0	(1.122.668)	0
Variazione debiti commerciali	(895.855)	(294.605)	410.026	207.591
Variazione altre attività correnti	132.077	0	(277.326)	0
Variazione altre passività correnti	(945.657)	0	784.549	0
Variazione altre attività non correnti	34.719	0	135.292	0
Variazione crediti tributari	89.647	0	709.736	0
Variazione debiti tributari	(63.652)	0	331.527	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	(53.362)	0	0	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(4.323.555)	(1.046.002)	897.107	(532.976)
Attività di investimento e disinvestimento	(80.027)	0	1.880.481	0
(Incremento)/decremento di immobili	(623.605)	0	(119.519)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	543.578	0	2.000.000	0
Attività Finanziaria	(6.561.064)	0	(421.648)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(6.561.064)	0	(421.648)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(10.964.646)	(1.046.002)	2.364.512	(532.976)
Disponibilità liquide iniziali	15.058.512		6.836.541	
Disponibilità liquide finali***	4.093.866		9.201.053	

(*)IFRS 1 repeated application

(***)La voce include depositi cauzionali vincolati rilasciati dai clienti a garanzia di contratti di locazione pari a 150 migliaia di Euro

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@nextresiiq.it – pec: nextresiiq@legalmail.it

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

* * *

Per ulteriori informazioni:

Next Re SIIQ S.p.A.

Tel: 06.811.580.00

m.cesare@nextresiiq.it

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito www.nextresiiq.it nella sezione Media/Comunicati stampa.

Next Re SIIQ S.p.A. è una società d'investimento immobiliare quotata sul mercato Euronext Milan di Borsa Italiana.

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 – pec: nextresiiq@legalmail.it

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