

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 abbreviata al 30 giugno 2024:

EBITDA pari a 1,1 milioni e utile netto pari 0,36 milioni

Roma, 26 luglio 2024

NEXT RE SIIQ S.p.A. (“NEXT RE” o la “Società”) 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 2024, redatta in base allo IAS 34 – Bilanci intermedi.

Al 31 dicembre 2023 il Gruppo NEXT RE era composto unicamente dalla NEXT RE, capogruppo, e dalla controllata al 100% Fidelio Engineering S.r.l.. In data 19 marzo 2024 si è perfezionata la cessione delle quote della società controllata al 100% Fidelio Engineering S.r.l.. Al 30 giugno 2024 la Società non risulta più essere una capogruppo in quanto il controllo sulla Fidelio Engineering S.r.l. è venuto meno nel corso del periodo di *reporting*. Il Bilancio consolidato semestrale abbreviato illustra gli effetti del deconsolidamento della richiamata partecipata nonché gli effetti economici derivanti dall'operazione. Pertanto, i valori del bilancio consolidato semestrale abbreviato al 30 giugno 2024 rappresentano la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della sola NEXT RE.

Si riportano di seguito i principali risultati del semestre, confrontati con quelli al 31 dicembre 2023 e al 30 giugno 2023:

- l'**Utile/(Perdita) del periodo** evidenzia un utile pari a 0,36 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a - 6,1 milioni di Euro al 30 giugno 2023;
- l'**EBITDA** è positivo e pari a 1,1 milioni di Euro rispetto a -1,9 milioni di Euro del primo semestre 2023;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 76,8 milioni di Euro al 30 giugno 2024 rispetto a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 56,79 milioni di Euro al 30 giugno 2024 rispetto a 57,08 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- il **Net Loan to Value** è pari al 44% al 30 giugno 2024, invariato rispetto al 31 dicembre 2023.

Sulla base degli indicatori economici sopra riportati si conferma l'inversione di tendenza rispetto al medesimo periodo dell'esercizio precedente per effetto della riorganizzazione della struttura e della conseguente razionalizzazione dei costi avviata già nel 2023.

Il **Net Operating Income** è pari a 2,6 milioni di Euro ed include Ricavi da locazione pari a 3,3 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a -0,7 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 -0,3 milioni di Euro e Costi generali pari a -1 milione di Euro.

Il risultato del periodo, che recepisce anche il risultato della gestione finanziaria pari a -0,6 milioni di Euro, evidenzia un'**utile** di 0,36 milioni Euro.

Il valore degli **Investimenti immobiliari** è pari a 130,02 milioni di Euro ed è sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2023. Complessivamente la variazione netta di *fair value*, registrata al fine di allineare i valori degli asset in portafoglio ai valori risultanti dalle valutazioni dell'esperto indipendente, è stata pari a 0,06 milioni di Euro.

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 **Totale indebitamento finanziario** passa da 57,08 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 a 56,79 milioni di Euro al 30 giugno 2024 per l'effetto netto della generazione di cassa nel semestre pari a 0,7 milioni di Euro, della maturazione degli interessi passivi (0,7 milioni di Euro) verso CPI Property Group S.A. in relazione ai *Credit facility agreement* erogati nel 2021 e aventi scadenza nel primo semestre 2026 e del ripagamento di debiti finanziari verso istituti di credito pari a 0,2 milioni di Euro.

Il **Net Loan to Value** è pari al 44% ed è invariato rispetto al 31 dicembre 2023 in quanto le variazioni intervenute sul valore dell'indebitamento finanziario e del portafoglio immobiliare non sono significative.

Eventi successivi alla chiusura del semestre

Non si segnalano eventi di rilievo successivi al 30 giugno 2024.

Evoluzione prevedibile della gestione

Gli eventi e i risultati del primo semestre 2024 sono risultati in linea con le previsioni. Per quanto attiene agli esercizi futuri, l'evoluzione della gestione, come declinato dal Piano Industriale 2024-2028 approvato in data 12 marzo 2024, si articolerà secondo tre *driver* principali: (i) aumenti di capitale in natura per 300 milioni di Euro declinati lungo l'arco temporale 2024-2026 in coerenza con la nuova delega ad aumentare il capitale sociale - 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, di cui infra - richiesta dal Consiglio di Amministrazione all'Assemblea dei Soci fino ad un massimo di 500 milioni di Euro; (ii) rotazione del portafoglio immobiliare esistente mediante cessione di asset a minore redditività al fine di re-investire il ricavato in immobili a maggiore rendimento e finalizzati al servizio del debito; (iii) rimborso dei finanziamenti soci erogati dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A. aventi scadenza naturale nel primo semestre 2026 mediante risorse rivenienti dalla suddetta rotazione del portafoglio e disponibilità finanziarie generate dai nuovi asset oggetto di apporto. Per quanto attiene all'evoluzione nel brevissimo periodo, ad oggi, è ragionevole attendersi uno slittamento degli eventi di cui al precedente punto i) con una conseguente rimodulazione degli effetti economico-patrimoniali ad essi connessi. Ad ogni modo, alla luce dell'efficientamento della struttura dei costi avviata nel 2023 e consolidatasi nel corso del primo semestre 2024, che ha contribuito a conseguire risultati positivi in termini di flussi di cassa e di redditività operativa, si ritiene che l'andamento positivo possa essere mantenuto per l'intero esercizio corrente.

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:

Net operating Income (NOI): indica la redditività del portafoglio immobiliare e corrisponde alla voce Ricavi netti da locazione del bilancio.

EBITDA: Risultato prima delle rettifiche di valore quali ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni, degli adeguamenti al *fair value* degli Investimenti immobiliari e delle Attività finanziarie al *fair value*, del risultato della gestione finanziaria e delle imposte. L'EBITDA misura la *performance* operativa della Società.

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

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

La Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2024 unitamente alla Relazione della Società di

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

Revisione, saranno messe a disposizione del pubblico entro il **30 settembre 2024** 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.

* * *

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 DI NEXT RE SIIQ

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria (valori in Euro)

	30/06/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	130.016.859	0	130.066.859	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.717.300	0	1.749.117	0
Diritti d'uso	39.798	0	51.046	0
Attività immateriali	24.548	0	39.572	0
Altre attività non correnti	2.482.001	0	2.471.161	0
Totale attività non correnti	134.280.506	0	134.377.755	0
Attività correnti				
Crediti e altre attività correnti	1.341.080	0	813.488	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.480.933	0	5.741.857	0
Totale attività correnti	7.822.013	0	6.555.345	0
TOTALE ATTIVO	142.102.519	0	140.933.100	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	12.457.956	0	12.458.219	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(22.229.038)	0	(12.780.995)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	56.845	0	55.530	0
Utili/(Perdite) del periodo	357.416	0	(9.439.618)	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	76.839.049	0	76.489.006	0
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	76.839.049	0	76.489.006	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	73.913	29.510	19.821	0
Fondi rischi	31.082	0	26.971	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.771.187	62.493.028	62.333.612	61.809.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	17.726	0	17.726	0
Totale passività non correnti	62.893.908	62.522.538	62.398.130	61.809.161
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	496.349	0	489.404	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.873.213	522.712	1.556.560	576.948
Totale passività correnti	2.369.562	522.712	2.045.964	576.948
TOTALE PASSIVO	65.263.470	63.045.250	64.444.094	62.386.109
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	142.102.519	63.045.250	140.933.100	62.386.109

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

	30/06/2024	di cui con parti correlate	30/06/2023	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	3.296.707	0	3.095.475	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(699.724)	0	(749.552)	0
Ricavi netti da locazione	2.596.983	0	2.345.923	0
Costi del personale	(344.888)	0	(2.405.285)	0
Salari e stipendi	(169.666)	0	(301.904)	0
Oneri sociali	(80.197)	0	(109.794)	0
Trattamento di fine rapporto	(11.436)	0	(21.804)	0
Altri costi del personale	(83.589)	0	(1.971.783)	0
Costi generali	(1.065.878)	(745.151)	(1.766.156)	(751.397)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(55.255)	0	(55.654)	0
Totale costi di funzionamento	(1.466.021)	(745.151)	(4.227.096)	(751.397)
Altri ricavi e proventi	2.106	0	11.793	0
Altri costi e oneri	(87.898)	0	(109.189)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(85.792)	0	(97.396)	0
Rivalutazioni di immobili	598.432	0	1.448.948	0
Svalutazioni di immobili	(655.399)	0	(4.547.904)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(56.967)	0	(3.098.956)	0
Reddito operativo	988.204	(745.151)	(5.077.525)	(751.397)
Proventi finanziari	76.795	1.948	22.114	0
Oneri finanziari	(707.582)	(683.867)	(784.565)	(665.266)
Risultato ante imposte	357.416	(1.427.070)	(5.839.976)	(1.416.663)
Imposte	0	0	(254.565)	0
Utile/(Perdita) del periodo	357.416	(1.427.070)	(6.094.541)	(1.416.663)
Utile/(Perdita) Di Gruppo	357.416	(1.427.070)	(6.094.541)	(1.416.663)
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0

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

	30/06/2024	30/06/2023
Utile/ (Perdita) del periodo	357.416	(6.094.541)
Utili/(Perdite) attuariali (*)	1.314	14.737
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	1.314	14.737
Totale utile/(perdita) complessiva	358.730	(6.079.804)
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	358.730	(6.079.804)
Totale utile/(perdita) complessiva di Terzi	0	0

(*) 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
(valori in Euro)

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2023	63.264.528	22.931.342	8.545.384	7.143.917	(3.577.649)	(12.785.995)	41.899	351.567	85.914.993	0	85.914.993
Destinazione risultato 2022	0	0	328.989	17.578		5.000	0	(351.567)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	14.737	0	14.737	0	14.737
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	0	14.737	(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)	(12.780.995)	56.636	(6.094.541)	79.835.189	0	79.835.189

	Capitale sociale	Riserva sovrapprezzo azioni	Riserva da fair value	Riserva legale	Altre riserve	Utili (perdite) a nuovo	Altre componenti di Conto economico complessivo	Utile (Perdita) d'esercizio	Totale Patrimonio netto di Gruppo	Patrimonio netto di terzi	Totale Patrimonio netto
Saldo al 01/01/2024	63.264.528	22.931.342	8.874.373	7.161.495	(3.577.649)	(12.780.995)	55.530	(9.439.618)	76.489.006	0	76.489.006
Destinazione risultato 2023	0	0				(9.439.618)	0	9.439.618	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	1.314	0	1.314	0	1.314
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deconsolidamento Fidelio Engineering	0	0	0	(263)	0	(8.425)	0	0	(8.688)	0	(8.688)
Utile/(Perdita) del periodo	0	0	0	0	0	0	0	357.416	357.416	0	357.416
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	1.314	357.416	358.730	0	358.730
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 30/06/2024	63.264.528	22.931.342	8.874.373	7.161.232	(3.577.649)	(22.229.038)	56.844	357.416	76.839.049	0	76.839.049

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@nextresiig.it – pec: nextresiig@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 (valori in Euro)

	30/06/2024	di cui con parti correlate	30/06/2023	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	357.416	(1.427.070)	(5.839.976)	(1.416.663)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni (Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	55.255	0	55.654	0
Proventi finanziari	(76.795)	(1.948)	(22.114)	0
Oneri finanziari	707.582	683.867	784.565	665.266
Oneri finanziari pagati	(33.953)	0	(73.704)	0
Proventi finanziari incassati	68.251	1.948	0	0
Accantonamento benefici a dipendenti e fondi rischi	59.281	0	22.522	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	1.194.004	(743.203)	(1.974.097)	(751.398)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	1.194.004	(743.203)	(1.974.097)	(751.398)
Altre attività/altre passività	(233.978)	(54.235)	(2.349.458)	(294.605)
Variazione crediti commerciali	(482.977)	0	(647.375)	0
Variazione debiti commerciali	(203.225)	(54.235)	(895.855)	(294.605)
Variazione altre attività correnti	(91.078)	0	132.077	0
Variazione altre passività correnti	513.169	0	(945.657)	0
Variazione altre attività non correnti	(10.840)	0	34.719	0
Variazione crediti tributari	43.526	0	89.647	0
Variazione debiti tributari	(2.553)	0	(63.652)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	0	0	(53.362)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	960.025	(797.437)	(4.323.555)	(1.046.002)
Attività di investimento e disinvestimento	4.569	0	(80.027)	0
(Incremento)/decremento di immobili	0	0	(623.605)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	0	0	543.578	0
Deconsolidamento Fidelio Engineering S.r.l.	4.569	0	0	0
Attività Finanziaria	(225.518)	0	(6.561.064)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(225.518)	0	(6.561.064)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	739.076	(797.437)	(10.964.646)	(1.046.002)
Disponibilità liquide iniziali	5.741.857		15.058.512	
Disponibilità liquide finali**	6.480.933		4.093.866	

(**)La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 4 settembre 2024 per 3.256 migliaia di Euro e depositi cauzionali rilasciati dai clienti a garanzia di contratti di locazione pari a 150 migliaia di Euro

* * *

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