



Comunicato Stampa

| Press Release

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 Annuale al 31 dicembre 2023;**
- **convocata l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il 23 aprile 2024 in prima convocazione;**
- **approvato il Piano Industriale 2024-2028.**

Roma, 12 marzo 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 annuale al 31 dicembre 2023, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2023, che non si discostano significativamente dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 6 febbraio 2024:

- **l'Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio evidenzia una perdita pari a -9,44 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **l'EBITDA consolidato** per l'esercizio 2023 è negativo e pari a -0,64 milioni di Euro rispetto a 30 migliaia di Euro dell'esercizio 2022;
- **il Patrimonio Netto consolidato** è pari a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **il Totale indebitamento finanziario consolidato** è pari a 57,08 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 rispetto a 53,17 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **l'Utile/(Perdita) dell'esercizio** evidenzia una perdita pari a -9,44 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 0,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **il Patrimonio Netto** è pari a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023 rispetto a 85,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2022;
- **il Net Loan to Value consolidato** è pari al 44% al 31 dicembre 2023 rispetto al 39% al 31 dicembre 2022.

Il **Risultato netto consolidato** è pari a -9,44 milioni di Euro e riflette la variazione del *fair value* degli *asset* in portafoglio negativa per complessivi -7 milioni di Euro in seguito all'adeguamento dei valori degli *asset*, come stimati dall'esperto indipendente; tale variazione è stata determinata principalmente dall'aumento generalizzato dei tassi sul mercato. Il risultato negativo riflette altresì l'impatto della svalutazione di attività per imposte anticipate pari a 0,2 milioni di Euro.

L'**EBITDA consolidato**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è pari a circa -0,64 milioni di Euro e recepisce, oltre al margine dei Ricavi netti da locazione pari a 5,1 milioni di Euro (4,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2022), anche Costi del personale pari a 2,7 milioni di Euro e Costi generali pari a 2,9 milioni di Euro. I costi del personale e i Costi generali recepiscono gli effetti economici, pari a circa 2,2 milioni di Euro, degli accordi transattivi con il precedente *top management* deliberati dal Consiglio di Amministrazione del 21 marzo 2023.

Il **Totale indebitamento finanziario consolidato** subisce un incremento pari a 3,9 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 finanziamenti bancari e di *leasing* immobiliari per complessivi 6,3 milioni di Euro, che ha comportato una corrispondente diminuzione della liquidità e (ii) all'incremento, per la rilevazione degli interessi maturati nell'anno per 1,3 milioni di Euro, dei debiti finanziari relativi ai *Credit facility agreement*

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

erogati dall'azionista di controllo CPI Property Group S.A., per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026 e (iii) alle uscite finanziarie connesse ai sopra richiamati accordi transattivi.

Il **Net Loan to Value consolidato** è pari al 44% e si incrementa a fronte di quanto sopra rappresentato in relazione al Totale indebitamento finanziario consolidato. Il valore degli Investimenti immobiliari si decrementa di circa il 4% rispetto al 31 dicembre 2022, principalmente a seguito dell'adeguamento al *fair value* degli immobili oggetto di valutazione da parte dell'esperto indipendente.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

Non si segnalano eventi di rilievo successivi alla chiusura dell'esercizio.

Evoluzione prevedibile della gestione

L'implementazione nel corso dell'esercizio 2023 di azioni di riduzione dei costi *corporate* e l'estinzione anticipata della quasi totalità dell'esposizione verso gli istituti di credito ha consentito di perseguire un efficientamento dal punto di vista economico-finanziario riflesso nel conto economico e nel *cash flow* previsionali inerziali per il 2024 (cd. *steady state*) approvati dal Consiglio di Amministrazione in data odierna. Tali risultati previsionali, in mancanza di variazioni di breve-medio termine in ordine al patrimonio immobiliare e alle dinamiche connesse alla gestione dello stesso, consentono di conseguire flussi di cassa e risultati economici positivi.

Per quanto attiene agli esercizi futuri, l'evoluzione della gestione si articolerà secondo tre *driver* principali che rappresentano le linee guide del Piano Industriale 2024-2028 approvato in data odierna: (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.

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

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2023 unitamente alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, saranno messe a disposizione del pubblico entro il **2 aprile 2024** presso la sede legale,

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

sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

Piano Industriale 2024-2028

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Piano Industriale 2024-2028 che prevede: (i) una significativa crescita dimensionale realizzata attraverso aumenti di capitale in natura coerenti con l'importo della delega ad aumentare il capitale sociale ex art. 2443 del codice civile richiesta dal Consiglio di Amministrazione alla prossima Assemblea dei Soci, (ii) la rotazione del portafoglio immobiliare e (iii) il rimborso dei debiti finanziari secondo le condizioni contrattuali vigenti.

L'implementazione delle suddette linee-guida consentirà 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 *stakeholders*.

Convocazione Assemblea

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di **convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti** in prima convocazione per il giorno **23 aprile 2024** e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 24 aprile 2024 per deliberare, relativamente alla Parte Ordinaria in merito: (i) all'approvazione del bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2023; (ii) all'approvazione della politica di remunerazione e al voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti; (iii) alla nomina del Collegio Sindacale per il triennio 2024-2026 e determinazione del relativo compenso; (iv) 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 16 maggio 2023 per quanto non utilizzato.

Relativamente alla Parte Straordinaria, in merito: (i) all'attribuzione al Consiglio di Amministrazione di una delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500 milioni, 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; e (ii) alla modifica dell'art.11 dello statuto sociale.

Le motivazioni della proposta di rinnovo dell'autorizzazione assembleare all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 16 maggio 2023, sono dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sul relativo punto all'ordine del giorno predisposta ai sensi dell'articolo 125-*ter* del D. Lgs. n. 58/98, alla quale si rinvia. La proposta prevede che: (i) il numero massimo di azioni acquistabili per un periodo di 18 mesi a decorrere dalla data della relativa deliberazione assembleare non ecceda la quinta parte del capitale sociale; (ii) gli acquisti dovranno essere effettuati con le modalità previste dalla normativa, anche europea, applicabile e/o dalle prassi di mercato ammesse e/o dalle linee guida adottate dall'Autorità di Vigilanza (in modo da beneficiare, ove del caso, della protezione assicurata dal Reg. UE n. 596/2014 o dalle prassi di mercato ammesse), assicurando la parità di trattamento tra gli Azionisti; (iii) il prezzo di acquisto di ciascuna delle azioni proprie dovrà essere, come minimo, non inferiore del 20% e, come massimo, non superiore del 20% al prezzo ufficiale delle contrattazioni registrate sul mercato Euronext Milan il giorno precedente l'acquisto o l'annuncio dell'operazione, a seconda delle modalità tecniche individuate dal Consiglio di Amministrazione.

Si informa che alla data odierna la Società detiene n. 38.205 azioni proprie.

Per supportare il processo di crescita dimensionale previsto dal nuovo Piano Industriale 2024-2028 e cogliere sollecitamente le opportunità che si presentino sul mercato immobiliare, il Consiglio di Amministrazione ha ritenuto opportuno inserire nell'ordine del giorno dell'Assemblea anche l'attribuzione di una nuova delega ad aumentare il capitale sociale per un importo massimo di Euro 500 milioni, 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; si precisa che la tempistica di esercizio della delega nonché i termini e le condizioni delle eventuali emissioni

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

dipenderanno dalle concrete opportunità che si presenteranno e verranno comunicati al mercato ai sensi di legge e di regolamento.

Per ulteriori informazioni si rinvia alle Relazioni del Consiglio di Amministrazione sulle materie all'ordine del giorno predisposte ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, che verranno 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari relativa all'esercizio 2023 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 (contenente tra l'altro l'illustrazione della Politica di remunerazione per gli esercizi 2024-2026 che il Consiglio di Amministrazione intende sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei Soci), che verranno messe a disposizione del pubblico entro il **2 aprile 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.

L'avviso di convocazione dell'Assemblea e la relativa documentazione prevista dalla normativa vigente verranno messi a disposizione del pubblico presso la sede legale e pubblicati sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiiq.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it nei termini di legge e di regolamento; nel rispetto della normativa vigente, l'avviso di convocazione verrà pubblicato per estratto anche su un quotidiano a diffusione nazionale.

* * *

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 legale dei conti.

* * *

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)

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	130.066.859	0	135.942.648	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.749.117	0	1.813.815	0
Diritti d'uso	51.046	0	73.542	0
Attività immateriali	39.572	0	62.753	0
Attività per imposte anticipate	0	0	190.329	0
Altre attività non correnti	2.471.161	0	2.435.583	0
Totale attività non correnti	134.377.755	0	140.518.670	0
Attività correnti				
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	0	0	543.578	0
Crediti e altre attività correnti	813.488	0	1.101.887	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.741.857	0	15.058.512	0
Totale attività correnti	6.555.345	0	16.703.977	0
TOTALE ATTIVO	140.933.100	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	55.530	0	41.899	0
Utili/(Perdite) d'esercizio	(9.439.618)	0	351.567	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	76.489.006	0	85.914.993	0
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	76.489.006	0	85.914.993	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	19.821	0	66.393	0
Fondi rischi	26.971	0	74.224	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.333.612	61.809.161	66.662.960	60.460.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	17.726	0	26.876	0
Totale passività non correnti	62.398.130	61.809.161	66.830.453	60.460.161
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	489.404	0	1.569.018	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.556.560	576.948	2.908.183	819.058
Totale passività correnti	2.045.964	576.948	4.477.201	819.058
TOTALE PASSIVO	64.444.094	62.386.109	71.307.654	61.279.219
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	140.933.100	62.386.109	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) dell'esercizio
(valori in Euro)**

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	6.385.770	0	5.821.399	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.284.938)	0	(1.526.490)	0
Ricavi netti da locazione	5.100.832	0	4.294.909	0
Ricavi da cessione immobili	0,00	0	1.420.000	0
Oneri sostenuti per cessione immobili	0,00	0	(744.350)	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	0,00	0	675.650	0
Costi del personale	(2.680.184)	0	(2.058.978)	0
Salari e stipendi	(501.945)	0	(908.290)	0
Oneri sociali	(165.591)	0	(477.870)	0
Trattamento di fine rapporto	(32.895)	0	(80.737)	0
Altri costi del personale	(1.979.753)	0	(592.081)	0
Costi generali	(2.881.900)	(1.522.496)	(3.134.469)	(1.476.034)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(111.875)	0	(199.797)	0
Totale costi di funzionamento	(5.673.959)	(1.522.496)	(5.393.244)	(1.476.034)
Altri ricavi e proventi	5.301	0	501.167	0
Altri costi e oneri	(184.917)	0	(248.291)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(179.616)	0	252.876	0
Rivalutazioni di immobili	624.211	0	3.572.167	0
Svalutazioni di immobili	(7.598.319)	0	(680.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(6.974.108)	0	2.892.167	0
Reddito operativo	(7.726.851)	(1.522.496)	2.722.358	(1.476.034)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0,00	0	(52.908)	0
Proventi finanziari	40.407	0	4.543	0
Oneri finanziari	(1.500.494)	(1.349.000)	(1.657.159)	(1.431.888)
Risultato ante imposte	(9.186.938)	(2.871.496)	1.016.834	(2.907.922)
Imposte	(252.680)	0	(665.267)	0
Utile/(Perdita) d'esercizio	(9.439.618)	(2.871.496)	351.567	(2.907.922)
Utile/(Perdita) Di Gruppo	(9.439.618)	(2.871.496)	351.567	(2.907.922)
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 consolidato delle Altre componenti di conto economico complessivo
(valori in Euro)**

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	(9.439.618)	351.567
Utili/(Perdite) attuariali (*)	13.631	65.666
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	13.631	65.666
Totale utile/(perdita) complessiva	(9.425.987)	417.233
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	(9.425.987)	417.233
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 consolidato
(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 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.649)	(12.785.179)	(23.767)	426.520	85.497.760	0	85.497.760
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	(816)	0	(426.520)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	65.666	0	65.666	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	351.567	351.567	0	351.567
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	65.666	351.567	417.233	0	417.233
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2022	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

	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	0	5.000	0	(351.567)	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	13.631	0	13.631	0	13.631
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(9.439.618)	(9.439.618)	0	(9.439.618)
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	13.631	(9.439.618)	(9.425.987)	0	(9.425.987)
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2023	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

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

Rendiconto finanziario consolidato (valori in Euro)

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(9.186.938)	(2.871.496)	1.016.834	(2.907.922)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	111.875	0	199.797	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	0	0	(675.650)	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	0	0	(468.750)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	6.974.108	0	(2.892.167)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	0	0	52.908	0
Proventi finanziari	(40.407)	0	(4.543)	0
Oneri finanziari	1.500.494	1.349.000	1.657.159	1.431.888
Oneri finanziari pagati	(94.227)	0	(244.323)	0
Proventi finanziari incassati	2.838	0	4.536	0
Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi	27.878	0	154.961	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(704.379)	(1.522.496)	(1.199.238)	(1.476.034)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(64.036)	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(768.415)	(1.522.496)	(1.199.238)	(1.476.034)
Altre attività/altre passività	(1.386.836)	(242.110)	1.386.390	482.647
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(81.984)</i>	<i>0</i>	<i>336.939</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>(513.688)</i>	<i>(242.110)</i>	<i>305.796</i>	<i>482.647</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>172.426</i>	<i>0</i>	<i>(247.259)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>(935.585)</i>	<i>0</i>	<i>1.025.382</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	<i>(35.577)</i>	<i>0</i>	<i>(214.064)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>197.957</i>	<i>0</i>	<i>504.639</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>(137.023)</i>	<i>0</i>	<i>(200.455)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>(53.362)</i>	<i>0</i>	<i>(124.588)</i>	<i>0</i>
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(2.155.251)	(1.764.606)	187.152	(993.387)
Attività di investimento e disinvestimento	(371.721)	0	9.226.418	0
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	<i>(915.298)</i>	<i>0</i>	<i>5.975.943</i>	<i>0</i>
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	<i>543.577</i>	<i>0</i>	<i>3.250.475</i>	<i>0</i>
Attività Finanziaria	(6.789.683)	0	(1.201.212)	0
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Incremento debiti finanziari</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Decremento debiti finanziari</i>	<i>(6.789.683)</i>	<i>0</i>	<i>(1.201.212)</i>	<i>0</i>
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(9.316.655)	(1.764.606)	8.212.358	(993.387)
Disponibilità liquide iniziali	15.058.512		6.846.154	
Disponibilità liquide finali**	5.741.857		15.058.512	

(**)La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 29 febbraio 2024 per 3.250 migliaia di Euro e depositi cauzionali rilasciati dai clienti a garanzia di contratti di locazione pari a 150 migliaia 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

PROSPETTI CONTABILI DI NEXT RE SIIQ S.p.A.

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria (valori in Euro)

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	130.066.859	0	135.942.648	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.749.117	0	1.813.815	0
Diritti d'uso	51.046	0	73.542	0
Attività immateriali	36.738	0	61.253	0
Partecipazioni	10.000	10.000	10.000	10.000
Attività per imposte anticipate	0	0	190.329	0
Altre attività non correnti	2.471.161		2.435.583	
Totale attività non correnti	134.384.922	10.000	140.527.170	10.000
Attività correnti				
Attività finanziarie al fair value	0	0	543.578	0
Crediti e altre attività correnti	810.552	0	1.103.282	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	5.727.988	0	15.014.502	0
Totale attività correnti	6.538.540	0	16.661.362	0
TOTALE ATTIVO	140.923.461	10.000	157.188.532	10.000
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	12.111.652	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(12.785.179)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	55.530,45	0	41.899	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio	(9.443.859)	0	346.304	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	76.480.318	0	85.910.546	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	19.821	0	66.393	0
Fondi rischi	26.971	0	74.224	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	62.333.612	61.809.161	66.662.960	60.460.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	17.726	0	26.876	0
Totale passività non correnti	62.398.129	61.809.161	66.830.453	60.460.161
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	489.404	0	1.569.018	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.555.610	576.948	2.878.515	819.058
Totale passività correnti	2.045.013	576.948	4.447.533	819.058
TOTALE PASSIVO	64.443.143	62.386.109	71.277.986	61.279.219
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	140.923.461	62.386.109	157.188.532	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 dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio
(valori in Euro)

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	6.385.770	0	5.821.399	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.293.438)	(29.572)	(1.526.490)	0
Ricavi netti da locazione	5.092.331	(29.572)	4.294.909	0
Ricavi da cessione immobili	0	0	1.420.000	0
Oneri sostenuti per cessione immobili	0	0	(744.350)	0
Totale proventi/(oneri) da cessione immobili	0	0	675.650	0
Costi del personale	(2.680.184)	0	(2.058.978)	0
Salari e stipendi	(501.945)	0	(908.290)	0
Oneri sociali	(165.591)	0	(477.870)	0
Trattamento di fine rapporto	(32.895)	0	(80.737)	0
Altri costi del personale	(1.979.753)	0	(592.081)	0
Costi generali	(2.879.583)	(1.531.496)	(3.141.745)	(1.505.890)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(111.709)	0	(199.797)	0
Totale costi di funzionamento	(5.671.476)	(1.531.496)	(5.400.520)	(1.505.890)
Altri ricavi e proventi	5.301	0	501.167	0
Altri costi e oneri	(184.384)	0	(247.760)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(179.083)	0	253.407	0
Rivalutazioni di immobili	624.211	0	3.572.167	0
Svalutazioni di immobili	(7.598.319)	0	(680.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(6.974.108)	0	2.892.167	0
Reddito operativo	(7.732.335)	(1.561.068)	2.715.613	(1.505.890)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	0	0	(52.908)	0
Proventi finanziari	40.281	0	4.536	0
Oneri finanziari	(1.500.471)	(1.349.000)	(1.657.101)	(1.431.888)
Risultato ante imposte	(9.192.526)	(2.910.068)	1.010.141	(2.937.778)
Imposte	(251.333)	0	(663.837)	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio	(9.443.859)	(2.910.068)	346.304	(2.937.778)

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)

	31/12/2023	31/12/2022
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	(9.443.859)	346.304
Utili/(Perdite) attuariali (*)	13.631	65.666
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	13.631	65.666
Totale utile/(perdita) complessiva	(9.430.228)	411.970

(*) 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@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

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
Saldo al 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(12.785.179)	(23.767)	427.336	85.498.576
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	0	(427.336)	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	65.666	0	65.666
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	346.304	346.304
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	0	0	0	0	0	0	65.666	346.304	411.970
Saldo al 31/12/2022	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.577.648)	(12.785.179)	41.899	346.304	85.910.546

	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 01/01/2023	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.577.648)	(12.785.179)	41.899	346.304	85.910.547
Destinazione risultato 2022	0	0	328.989	17.315	0	0	0	(346.304)	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	13.631	0	13.631
Riserva pagamenti basati su azioni	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	(9.443.859)	(9.443.859)
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	0	0	0	0	0	0	13.631	(9.443.859)	(9.430.228)
Saldo al 31/12/2023	63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(12.785.179)	55.530	(9.443.859)	76.480.319

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

Rendiconto finanziario (valori in Euro)

	31/12/2023	di cui con parti correlate	31/12/2022	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	(9.192.526)	(2.910.068)	1.010.141	(2.937.778)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	111.709	0	199.797	0
Totale Proventi/(Oneri) da cessione immobili	0	0	(675.650)	0
Proventi extra caratteristici da attività finanziarie	0	0	(468.750)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	6.974.108	0	(2.892.167)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	0	0	52.908	0
Proventi finanziari	(40.281)	0	(4.536)	0
Oneri finanziari	1.500.471	1.349.000	1.657.101	1.431.888
Oneri finanziari pagati	(94.227)	0	(244.322)	0
Proventi finanziari incassati	2.838	0	4.536	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	27.878	0	154.961	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(710.030)	(1.561.068)	(1.205.983)	(1.505.890)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	(64.036)	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(774.066)	(1.561.068)	(1.205.983)	(1.505.890)
Altre attività/altre passività	(1.351.044)	(242.110)	1.358.737	482.647
Variazione crediti commerciali	(81.984)	0	336.939	0
Variazione debiti commerciali	(482.228)	(242.110)	276.679	482.647
Variazione altre attività correnti	176.758	0	(247.259)	0
Variazione altre passività correnti	(935.585)	0	1.028.365	0
Variazione altre attività non correnti	(35.577)	0	(214.064)	0
Variazione crediti tributari	197.957	0	503.121	0
Variazione debiti tributari	(137.023)	0	(200.455)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	(53.362)	0	(124.588)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(2.125.110)	(1.803.178)	152.755	(1.023.243)
Attività di investimento e disinvestimento	(371.721)	0	9.226.418	0
(Incremento)/decremento di immobili	(915.298)	0	5.975.943	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	543.577	0	3.250.475	0
Caparra confirmatoria	0	0	0	0
Attività Finanziaria	(6.789.683)	0	(1.201.212)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(6.789.683)	0	(1.201.212)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	(9.286.514)	(1.803.178)	8.177.960	(1.023.243)
Disponibilità liquide iniziali	15.014.502		6.836.541	
Disponibilità liquide finali**	5.727.988		15.014.502	

(**)La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 29 febbraio 2024 per 3.250 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