

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.:

## Approvati i dati preliminari dell'esercizio 2024 EBITDA preliminare € 2,06 mln e Risultato netto preliminare pari a € 1,61 mln

Roma, 6 febbraio 2025

**NEXT RE SIIQ S.p.A.** ("NEXT RE" o la "Società") rende noto che il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato in data odierna i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2024.

Si riportano di seguito i principali risultati consolidati preliminari dell'esercizio 2024:

- il **Risultato netto preliminare** per l'esercizio 2024 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 preliminare** per l'esercizio 2024 è 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 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 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 stimato pari al -1,88% al 31 dicembre 2024 rispetto al 44% al 31 dicembre 2023.

L'**EBITDA preliminare**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è stimato pari a circa 2,06 milioni di Euro e recepisce, oltre al margine dei Ricavi netti da locazione stimato pari a 5,01 milioni di Euro (Euro 5,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2023), anche Costi del personale pari a 0,67 milioni di Euro (2,68 milioni di Euro al 31 dicembre 2023) e Costi generali pari a 2,13 milioni di Euro (2,88 milioni di Euro al 31 dicembre 2023).

Il **Risultato netto preliminare** è stimato in circa 1,61 milioni di Euro e riflette la variazione del *fair value* degli asset in portafoglio negativa per complessivi -10,65 milioni di Euro, in seguito all'adeguamento dei valori degli asset come stimati dall'esperto indipendente, e il risultato netto della gestione finanziaria preliminare stimato pari a circa 10,30 milioni di Euro a seguito della rilevazione del provento connesso allo stralcio del finanziamento sottoscritto in data 27 gennaio 2021 con CPI Property Group S.A. ("CPI") per un importo pari a 11,53 milioni di Euro.

Il **Totale indebitamento finanziario preliminare** passa dal valore di -57,08 milioni al 31 dicembre 2023 a un valore preliminare positivo di 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024. La riduzione dell'indebitamento finanziario corrente e non corrente è conseguente allo stralcio parziale del sopra richiamato finanziamento con CPI per un importo pari a 11,53 milioni di Euro nonché al rimborso parziale anticipato del medesimo finanziamento per 45,35 milioni di Euro avvenuto in data 20 dicembre 2024.

Il valore preliminare degli **Investimenti immobiliari** si decrementa di circa 55 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2023 principalmente a seguito della riclassifica dell'immobile sito in Milano, via Spadari nella voce Attività classificate per la vendita. Come comunicato in data 20 dicembre 2024, la Società ha sottoscritto un contratto di compravendita con Zeta Investment S.r.l., relativo al suddetto immobile per un prezzo di vendita pari a 45,5 milioni di Euro; gli effetti della cessione, relativi *inter alia* al trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile, sono subordinati alla condizione sospensiva del mancato esercizio della prelazione, 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.

### 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

La voce recepisce altresì l'adeguamento al *fair value* degli altri immobili in portafoglio oggetto di valutazione da parte dell'esperto indipendente per circa 0,74 milioni di Euro. Il valore dell'immobile sito in Milano, via Spadari incluso nella voce Attività classificate per la vendita è stato allineato al relativo *fair value*, corrispondente al prezzo di vendita, pari a 45,5 milioni di Euro.

Il **Net Loan to Value preliminare** è stimato pari al -1,88%, al netto del valore degli investimenti immobiliari classificati per la vendita e pari al -1,17% includendo gli stessi. Il significativo miglioramento di tale indicatore è riconducibile agli effetti sopra rappresentati che hanno avuto impatto sul Totale indebitamento finanziario preliminare.

**Si sottolinea che i dati esposti nel presente comunicato sono preliminari e non certificati. I dati annuali completi contenuti nel progetto di bilancio dell'esercizio 2024 saranno approvati dal Consiglio di Amministrazione previsto in data 12 marzo 2025.**

\* \* \*

### **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.

*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.*

\* \* \*

**Per ulteriori informazioni:**

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

**Tel: 06.811.580.00**

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

*Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito [www.nextresiiq.it](http://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](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