

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 2024;**
- **proposta la distribuzione di un dividendo ordinario pari a 0,06 Euro per azione;**
- **convocata l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti per il 18 aprile 2025 in prima convocazione;**
 - **approvato il Piano Industriale 2025-2029.**

Roma, 12 marzo 2025

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 2024, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2024, che non si discostano significativamente dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 6 febbraio 2025:

- **l'Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio 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 consolidato** per l'esercizio 2024 è pari a 2,06 milioni di Euro rispetto a quello negativo e pari a -0,64 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **il Patrimonio Netto consolidato** è pari a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **il Totale indebitamento finanziario consolidato** è pari a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 57,08 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **l'Utile/(Perdita) dell'esercizio** evidenzia un utile pari a 1,6 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,44 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **il Patrimonio Netto** è pari a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 rispetto a 76,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2023;
- **il Net Loan to Value consolidato** è pari al -1,88% al 31 dicembre 2024 rispetto al 44% al 31 dicembre 2023.

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 31 dicembre 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 illustra gli effetti del deconsolidamento della richiamata partecipata nonché gli effetti economici derivanti. Pertanto, i valori del bilancio consolidato al 31 dicembre 2024 rappresentano la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della sola NEXT RE.

L'**Utile/(Perdita) consolidato** dell'esercizio è pari a 1,61 milioni di Euro e riflette i) 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 ii) il risultato netto della gestione finanziaria pari a 10,30 milioni di Euro a seguito della rilevazione del provento, per un importo pari a 11,53 milioni di Euro, connesso allo stralcio del finanziamento sottoscritto in data 27 gennaio 2021 con CPI Property Group S.A. ("CPI").

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 2,06 milioni di Euro e recepisce, oltre al margine dei Ricavi netti da locazione pari a 5,01 milioni di Euro (Euro 5,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2023), anche

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

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 **Totale Indebitamento finanziario** passa dal valore di -57,08 milioni al 31 dicembre 2023 a un valore di 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024. Il miglioramento dell'indebitamento finanziario corrente e non corrente è conseguente allo stralcio parziale del sopra richiamato finanziamento nei confronti di 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 degli **Investimenti immobiliari** si decrementa di circa 55 milioni di Euro rispetto al 31 dicembre 2023 principalmente a seguito della riclassifica del valore dell'immobile sito in Milano, via Spadari 2/A nella voce Attività in dismissione. Come comunicato, in data 20 dicembre 2024, la Società ha stipulato 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; pertanto, la voce Attività in dismissione è stata adeguata al *fair value*, corrispondente al prezzo di vendita, con un effetto economico pari a complessivi -11,4 milioni di Euro rilevato nella voce Svalutazioni di immobili.

E' ancora precisare che, alla data del 31 dicembre 2024, gli effetti della cessione, relativi *inter alia* al trasferimento della proprietà e del possesso dell'immobile, erano 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.

Il **Net Loan to Value** è pari al -1,88%, al netto del valore degli investimenti immobiliari classificati tra le Attività in dismissione 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.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data **5 marzo 2025**, facendo seguito a quanto comunicato in data 20 dicembre 2024, si è perfezionata la cessione dell'immobile ubicato in Milano, via Spadari 2/A, mediante stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della sopra menzionata condizione sospensiva.

Evoluzione prevedibile della gestione

Gli eventi e i risultati occorsi nel 2024 hanno anticipato parzialmente l'avvio del processo di rotazione del portafoglio immobiliare e la riduzione dell'esposizione debitoria previsti dal piano industriale 2024-2028. Per quanto attiene agli esercizi futuri, l'evoluzione della gestione, come declinato dal Piano Industriale 2025-2029 approvato in data odierna, prevederà ragionevolmente: (i) aumenti di capitale in natura per 150 milioni di Euro declinati lungo l'arco temporale 2026-2028 finalizzati a incrementare la dimensione, la qualità e la *performance* del portafoglio immobiliare; (ii) il rimborso dell'esposizione debitoria residua in scadenza nel 2025 e nel 2026 mediante risorse finanziarie esistenti e generate dalla gestione, che potrà agevolare una maggiore attrattività nei confronti di potenziali investitori istituzionali che possano contribuire al processo di aumento di capitale. La gestione del portafoglio immobiliare di proprietà permane improntata a criteri di massimizzazione dell'utilizzo economico, puntando a mantenere relazioni di lungo termine con conduttori di *standing*, con un costante impegno a migliorare la qualità e la sostenibilità dei singoli asset e del portafoglio nel suo complesso.

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 nel mese di 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

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

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 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 2024 unitamente alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, saranno messe a disposizione del pubblico entro il **27 marzo 2025** 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, sentito il parere del Collegio Sindacale, ha deliberato di proporre la distribuzione di un **dividendo ordinario di Euro 0,06** (al lordo delle eventuali ritenute di legge) per ciascuna azione ordinaria in circolazione (con esclusione dal computo delle azioni proprie in portafoglio alla data della *record date* di cui all'art. 83-*terdecies* del D. Lgs. n. 58/98, "TUF"), calcolato sulla base dei risultati di NEXT RE e della normativa vigente in materia di società di investimento immobiliari quotate (SIIQ). In particolare, alla distribuzione del dividendo sarà destinato, per pari importo, l'utile netto di bilancio da considerarsi formato in osservanza delle disposizioni di cui all'art. 1, comma 123 della Legge n. 296/2006, anche tenuto conto di quanto previsto dall'art. 7, comma 4 del D.M. n. 174/2007 (c.d. "*carry forward*"), da utili della gestione esente.

La proposta di distribuzione del dividendo da parte del Consiglio di Amministrazione prevede che lo stacco della **cedola numero 4** avverrà il **5 maggio 2025**, con **record date il 6 maggio 2025** e **pagamento il 7 maggio 2025**.

Piano Industriale 2025-2029

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato il Piano Industriale 2025-2029 che prevede una significativa crescita dimensionale del portafoglio immobiliare della Società – valutata maggiormente sostenibile rispetto a quanto previsto dal precedente piano industriale 2024-2028 – da realizzarsi mediante aumenti di capitale in natura che, unitamente al significativo taglio dell'indebitamento finanziario realizzato a fine 2024, consentirà ragionevolmente 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 azionisti e per tutti gli *stakeholders*.

Convocazione Assemblea

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di **convocare l'Assemblea Ordinaria degli Azionisti** in prima convocazione per il giorno **18 aprile 2025** e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 19 aprile 2025 per deliberare, relativamente: (i) all'approvazione del bilancio di esercizio e consolidato al 31 dicembre 2024; (ii) al voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti (ciò in considerazione dell'approvazione, da parte dell'Assemblea degli Azionisti del 23 aprile 2024, della Politica di Remunerazione della Società con riferimento agli esercizi 2024-2026); (iii) 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 23 aprile 2024 per quanto non utilizzato.

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 23 aprile 2024, 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

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

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 ulteriori informazioni si rinvia alla Relazione del Consiglio di Amministrazione sulle materie all'ordine del giorno predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, che verrà messa 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 2024 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, che verranno messe a disposizione del pubblico entro il **27 marzo 2025** 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 SIQ S.p.A.

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria consolidata (valori in Euro)

	31/12/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	75.060.543	0	130.066.859	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.685.133	0	1.749.117	0
Diritti d'uso	81.769	0	51.046	0
Attività immateriali	12.224	0	39.572	0
Altre attività non correnti	1.549.685	0	2.471.161	0
Totale attività non correnti	78.389.354	0	134.377.755	0
Attività correnti				
Crediti e altre attività correnti	443.999	0	813.488	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8.194.882	0	5.741.857	0
Totale attività correnti	8.638.881	0	6.555.345	0
Attività in dismissione	45.513.885	0	0	0
TOTALE ATTIVO	132.542.120	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	56.095	0	55.530	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio	1.614.479	0	(9.439.618)	0
PATRIMONIO NETTO DI GRUPPO	78.095.362	0	76.489.006	0
Patrimonio netto di terzi	0	0	0	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	78.095.362	0	76.489.006	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	26.525	0	19.821	0
Fondi rischi	35.043	0	26.971	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	6.335.145	6.274.622	62.333.612	61.809.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	17.726	0
Totale passività non correnti	6.396.713	6.274.622	62.398.130	61.809.161
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	509.231	0	489.404	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.443.534	619.154	1.556.560	576.948
Totale passività correnti	1.952.765	619.154	2.045.964	576.948
Passività collegate ad attività in dismissione	46.097.280	0	0	0
TOTALE PASSIVO	54.446.758	6.893.776	64.444.094	62.386.109
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	132.542.120	6.893.776	140.933.100	62.386.109

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 dell'Utile/(Perdita) dell'esercizio
(valori in Euro)**

	31/12/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	6.475.783	0	6.385.770	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.462.136)	0	(1.284.938)	0
Ricavi netti da locazione	5.013.647	0	5.100.832	0
Costi del personale	(668.703)	0	(2.680.184)	0
Salari e stipendi	(331.761)	0	(501.945)	0
Oneri sociali	(152.729)	0	(165.591)	0
Trattamento di fine rapporto	(22.809)	0	(32.895)	0
Altri costi del personale	(161.404)	0	(1.979.753)	0
Costi generali	(2.126.606)	(1.256.629)	(2.881.900)	(1.522.496)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(110.882)	0	(111.875)	0
Totale costi di funzionamento	(2.906.191)	(1.256.629)	(5.673.959)	(1.522.496)
Altri ricavi e proventi	30.479	0	5.301	0
Altri costi e oneri	(190.065)	0	(184.917)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(159.586)	0	(179.616)	0
Rivalutazioni di immobili	743.684	0	624.211	0
Svalutazioni di immobili	(11.394.284)	0	(7.598.319)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(10.650.600)	0	(6.974.108)	0
Reddito operativo	(8.702.730)	(1.256.629)	(7.726.851)	(1.522.496)
Proventi finanziari	11.682.566	11.532.281	40.407	0
Oneri finanziari	(1.383.083)	(1.341.899)	(1.500.494)	(1.349.000)
Risultato ante imposte	1.596.753	8.933.753	(9.186.938)	(2.871.496)
Imposte	17.726	0	(252.680)	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio	1.614.479	8.933.753	(9.439.618)	(2.871.496)
Utile/(Perdita) Di Gruppo	1.614.479	8.933.753	(9.439.618)	(2.871.496)
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)

	31/12/2024	31/12/2023
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	1.614.479	(9.439.618)
Utili/(Perdite) attuariali (*)	565	13.631
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	565	13.631
Totale utile/(perdita) complessiva	1.615.044	(9.425.987)
Totale utile/(perdita) complessiva di Gruppo	1.615.044	(9.425.987)
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 01/01/2023	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	13.631	0	13.631	0	13.631
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

	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
Deconsolidamento Fidelio Engineering S.r.l.	0	0	0	(263)	0	(8.425)	0	0	(8.688)	0	(8.688)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	565	0	565	0	565
Utile/(Perdita) dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	1.614.479	1.614.479	0	1.614.479
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	0	565	1.614.479	1.615.044	0	1.615.044
Utile/(Perdita) Di Terzi	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo al 31/12/2024	63.264.528	22.931.342	8.874.373	7.161.232	(3.577.649)	(22.229.038)	56.095	1.614.479	78.095.362	0	78.095.362

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 consolidato (valori in Euro)

	31/12/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	1.596.753	8.933.753	(9.186.938)	(2.871.496)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni (Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	110.882	0	111.875	0
Proventi finanziari	10.650.600	0	6.974.108	0
Oneri finanziari	(11.682.566)	(11.532.281)	(40.407)	0
Oneri finanziari pagati	1.383.083	1.341.899	1.500.494	1.349.000
Oneri finanziari pagati	(45.505)	0	(94.227)	0
Proventi finanziari incassati	120.520	1.948	2.838	0
Accantonamento benefici a dipendenti e fondi rischi	58.896	0	27.878	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	2.192.663	(1.254.681)	(704.379)	(1.522.496)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	(64.036)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	2.192.663	(1.254.681)	(768.415)	(1.522.496)
Altre attività/altre passività	795.212	42.206	(1.386.836)	(242.110)
Variazione crediti commerciali	17.812	0	(81.984)	0
Variazione debiti commerciali	(401.964)	42.206	(513.688)	(242.110)
Variazione altre attività correnti	325.636	0	172.426	0
Variazione altre passività correnti	(69.103)	0	(935.585)	0
Variazione altre attività non correnti	921.476	0	(35.577)	0
Variazione crediti tributari	23.106	0	197.957	0
Variazione debiti tributari	(21.751)	0	(137.023)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	0	0	(53.362)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	2.987.875	(1.212.475)	(2.155.251)	(1.764.606)
Attività di investimento e disinvestimento	45.287.601	4.569	(371.721)	0
(Incremento)/decremento di immobili	45.283.032	0	(915.298)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	0	0	543.577	0
Deconsolidamento Fidelio Engineering S.r.l.	4.569	4.569	0	0
Attività Finanziaria	(45.822.451)	(45.350.000)	(6.789.683)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(45.822.451)	(45.350.000)	(6.789.683)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	2.453.025	(46.557.906)	(9.316.655)	(1.764.606)
Disponibilità liquide iniziali	5.741.857		15.058.512	
Disponibilità liquide finali**	8.194.882		5.741.857	

(**)La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 5 marzo 2025 per 3.504 migliaia di Euro e depositi cauzionali 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

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

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria (valori in Euro)

	31/12/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	75.060.543	0	130.066.859	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.685.133	0	1.749.117	0
Diritti d'uso	81.769	0	51.046	0
Attività immateriali	12.224	0	36.738	0
Partecipazioni	0	0	10.000	10.000
Altre attività non correnti	1.549.685		2.471.161	
Totale attività non correnti	78.389.354	0	134.384.922	10.000
Attività correnti				
Crediti e altre attività correnti	443.999	0	810.552	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	8.194.882	0	5.727.988	0
Totale attività correnti	8.638.881	0	6.538.540	0
Attività in dismissione	45.513.885	0	0	0
TOTALE ATTIVO	132.542.120	0	140.923.461	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	12.457.956	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(22.229.038)	0	(12.785.179)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	56.095	0	55.530	0
Utili/(Perdite) dell'esercizio	1.614.479	0	(9.443.859)	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	78.095.362	0	76.480.318	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	26.525	0	19.821	0
Fondi rischi	35.043	0	26.971	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	6.335.145	6.274.622	62.333.612	61.809.161
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	0	0	17.726	0
Totale passività non correnti	6.396.713	6.274.622	62.398.129	61.809.161
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	509.231	0	489.404	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.443.534	619.154	1.555.610	576.948
Totale passività correnti	1.952.765	619.154	2.045.014	576.948
Passività collegate ad attività in dismissione	46.097.280	0	0	0
TOTALE PASSIVO	54.446.758	6.893.776	64.443.143	62.386.109
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	132.542.120	6.893.776	140.923.461	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) dell'esercizio
(valori in Euro)

	31/12/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	6.475.783	0	6.385.770	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(1.462.136)	0	(1.293.438)	(29.572)
Ricavi netti da locazione	5.013.647	0	5.092.331	(29.572)
Costi del personale	(668.703)	0	(2.680.184)	0
<i>Salari e stipendi</i>	(331.761)	0	(501.945)	0
<i>Oneri sociali</i>	(152.729)	0	(165.591)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	(22.809)	0	(32.895)	0
<i>Altri costi del personale</i>	(161.404)	0	(1.979.753)	0
Costi generali	(2.126.607)	(1.256.629)	(2.879.583)	(1.531.496)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(110.881)	0	(111.709)	0
Totale costi di funzionamento	(2.906.191)	(1.256.629)	(5.671.476)	(1.531.496)
Altri ricavi e proventi	30.479	0	5.301	0
Altri costi e oneri	(190.065)	0	(184.384)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(159.586)	0	(179.083)	0
Rivalutazioni di immobili	743.684	0	624.211	0
Svalutazioni di immobili	(11.394.284)	0	(7.598.319)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(10.650.600)	0	(6.974.108)	0
Reddito operativo	(8.702.730)	(1.256.629)	(7.732.335)	(1.561.068)
Proventi finanziari	11.682.566	11.532.281	40.281	0
Oneri finanziari	(1.383.083)	(1.341.899)	(1.500.471)	(1.349.000)
Risultato ante imposte	1.596.753	8.933.753	(9.192.526)	(2.910.068)
Imposte	17.726	0	(251.333)	0
Utile/(Perdita) dell'esercizio	1.614.479	8.933.753	(9.443.859)	(2.910.068)

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)

	31/12/2024	31/12/2023
Utile/ (Perdita) dell'esercizio	1.614.479	(9.443.859)
Utili/(Perdite) attuariali (*)	565	13.631
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	565	13.631
Totale utile/(perdita) complessiva	1.615.044	(9.430.228)

(*) 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)

	Note	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
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	10	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

	Note	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 01/01/2024		63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(12.785.179)	55.530	(9.443.859)	76.480.318
Destinazione risultato 2023		0	0	0	0	0	(9.443.859)	0	9.443.859	0
Altre componenti del risultato economico complessivo		0	0	0	0	0	0	565	0	565
Risultato dell'esercizio		0	0	0	0	0	0	0	1.614.479	1.614.479
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>		0	0	0	0	0	0	565	1.614.479	1.615.044
Saldo al 31/12/2024	10	63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.161.232	(3.577.648)	(22.229.038)	56.095	1.614.479	78.095.362

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)

	31/12/2024	di cui con parti correlate	31/12/2023	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	1.596.753	8.933.753	(9.192.526)	(2.910.068)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	110.881	0	111.709	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	10.650.600	0	6.974.108	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	0	0	0	0
Proventi finanziari	(11.682.566)	(11.528.386)	(40.281)	0
Oneri finanziari	1.383.083	1.341.899	1.500.471	1.349.000
Oneri finanziari pagati	(45.505)	0	(94.227)	0
Proventi finanziari incassati	120.520	1.948	2.838	0
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	58.896	0	27.878	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	2.192.663	(1.250.786)	(710.030)	(1.561.068)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	(64.036)	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	2.192.663	(1.250.786)	(774.066)	(1.561.068)
Altre attività/altre passività	796.979	42.206	(1.351.044)	(242.110)
Variazione crediti commerciali	17.812	0	(81.984)	0
Variazione debiti commerciali	(401.964)	42.206	(482.228)	(242.110)
Variazione altre attività correnti	325.636	0	176.758	0
Variazione altre passività correnti	(67.336)	0	(935.585)	0
Variazione altre attività non correnti	921.476	0	(35.577)	0
Variazione crediti tributari	23.106	0	197.957	0
Variazione debiti tributari	(21.751)	0	(137.023)	0
Variazione fondo trattamento di fine rapporto	0	0	(53.362)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	2.989.642	(1.208.580)	(2.125.110)	(1.803.178)
Attività di investimento e disinvestimento	45.299.703	0	(371.721)	0
(Incremento)/decremento di immobili	45.283.032	0	(915.298)	0
(Incremento)/decremento strumenti finanziari	0	0	543.577	0
(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli	16.671	0	0	0
Attività Finanziaria	(45.822.451)	0	(6.789.683)	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(45.822.451)	0	(6.789.683)	0
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	2.466.894	(1.208.580)	(9.286.514)	(1.803.178)
Disponibilità liquide iniziali	5.727.988		15.014.502	
Disponibilità liquide finali**	8.194.882		5.727.988	

(**)La voce include depositi vincolati fruttiferi aventi scadenza il 5 marzo 2025 per 3.500 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