

NEXT RE SIIQ S.p.A.:**Approvate le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30.09.2025:****EBITDA pari a € 0,6 mln e Utile netto pari a € 0,8 mln***Roma, 24 ottobre 2025*

NEXT RE SIIQ S.p.A. (la “Società” o “NEXT RE”), rende noto che il Consiglio di Amministrazione della Società, riunitosi in data odierna sotto la Presidenza di Mirko Bertaccini, ha approvato le Informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2025.

Si riportano di seguito le informazioni finanziarie aggiuntive relative ai primi nove mesi del 2025:

- **l'Utile/(Perdita) del periodo** evidenzia un utile pari a 0,78 milioni di Euro al 30 settembre 2025 (0,63 milioni di Euro al 30 settembre 2024);
- **l'EBITDA** è positivo per 0,62 milioni di Euro al 30 settembre 2025 (1,72 milioni di Euro al 30 settembre 2024);
- il **Patrimonio Netto** risulta pari a 77,8 milioni di Euro al 30 settembre 2025 rispetto a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Totale Indebitamento finanziario** ammonta a -0,01 milioni di Euro al 30 settembre 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Net Loan to Value** al 30 settembre 2025 è pari allo 0,04% rispetto al -1,17% al 31 dicembre 2024.

Il **Net Operating Income** è pari a 2,7 milioni di Euro e include Ricavi da locazione pari a 3,33 milioni di Euro e Costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a -0,63 milioni di Euro. La variazione del *Net Operating Income*, pari a 1,22 milioni di Euro rispetto al 30 settembre 2024, è ascrivibile, come già rilevato al 30 giugno 2025, all'uscita dal portafoglio immobiliare gestito dalla Società dell'asset di Milano, via Spadari.

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 -0,48 milioni di Euro e Costi generali pari a -1,47 milioni di Euro.

L'**Utile/(Perdita) del periodo**, pari a 0,78 milioni di Euro al 30 settembre 2025, recepisce anche il risultato della gestione finanziaria, pari a 0,48 milioni di Euro. La Società ha provveduto a rilasciare il debito per ritenute su interessi per 0,5 milioni di Euro, a seguito della risposta positiva da parte dell'Agenzia delle Entrate all'istanza di interpello presentata al fine di ottenere conferma della spettanza dell'esenzione prevista dalla Direttiva 2003/49/CE (c.d. Direttiva Interessi e Canoni) sugli interessi dovuti sui finanziamenti erogati dalla controllante CPI Property Group S.A. (di seguito anche “CPI PG”). Tale accantonamento era stato rilevato in relazione alle ritenute sugli interessi maturati, e non ancora corrisposti, sui finanziamenti contratti con CPI PG nel 2021. Come per i precedenti trimestri, si conferma il significativo risparmio in termini di oneri finanziari a seguito del rimborso parziale anticipato del finanziamento in essere con CPI PG, avvenuto nel mese di dicembre 2024, e comunicato al mercato in data 19 e 20 dicembre 2024.

Il valore degli **Investimenti immobiliari** è pari a 74,82 milioni di Euro e, rispetto al 31 dicembre 2024, recepisce la variazione netta di *fair value*, già rilevata al 30 giugno 2025, al fine di allineare i valori degli asset in portafoglio ai valori risultanti dalle valutazioni dell'esperto indipendente a tale data.

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

Il **Totale Indebitamento finanziario** passa da 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024 a -0,01 milioni di Euro al 30 giugno 2025; la variazione, oltre a quanto sopra rappresentato con riguardo al rilascio del debito per ritenute su interessi sui finanziamenti contratti con CPI PG, è principalmente imputabile alla variazione delle disponibilità liquide in relazione al pagamento, in data 7 maggio 2025, del dividendo deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 18 aprile 2025 per 1,06 milioni di Euro e al ripagamento dei debiti finanziari nel periodo pari a 0,33 milioni di Euro.

Il **Net Loan to Value**, a fronte della variazione dell'indebitamento finanziario e del valore degli investimenti immobiliari, passa dal -1,17% al 31 dicembre 2024 allo 0,04% al 30 settembre 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:

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.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., Francesca Rossi, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – che l'informativa contabile relativa alle informazioni finanziarie aggiuntive al 30 settembre 2025, come riportata 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 prevista l'attività di revisione legale dei conti.

* * *

Per ulteriori informazioni:

Next Re SIIQ S.p.A.

Tel: 06.811.580.00

m.cesare@nextresiig.it

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito www.nextresiig.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@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