

NEXT RE SIIQ S.p.A.:

- **approvata la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021**
- **convocata l'Assemblea degli Azionisti per il 26 aprile 2022 in prima convocazione**
 - **aggiornate le *business guidelines* 2022-2024**
- **risolto consensualmente l'incarico di Operatore Specialista conferito ad Intermonte SIM S.p.A.**

Roma, 15 marzo 2022

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 Giancarlo Cremonesi, ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

Si rammenta, che in data 1° ottobre 2021 si è perfezionata la fusione per incorporazione in Next Re della società controllata al 100% Cortese Immobiliare S.r.l. con effetti contabili e fiscali retroattivi al 1° gennaio 2021. In considerazione del fatto che al 31 dicembre 2020 il perimetro di consolidamento includeva esclusivamente Next Re e Cortese Immobiliare S.r.l., per una maggiore coerenza e chiarezza espositiva, i dati relativi all'esercizio 2021 sono stati, di seguito, posti a confronto con i valori del bilancio consolidato 2020.

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2021, che non si discostano significativamente dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 7 febbraio 2022:

- il **Risultato netto** per l'esercizio 2021 evidenzia un utile pari a 0,4 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- l'**EBITDA** per l'esercizio 2021 è negativo e pari a -1,7 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- il **Totale indebitamento finanziario** è pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,79 milioni di Euro al 31 dicembre 2020;
- il **Net Loan to Value** è pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

Il **Risultato netto** è pari a 0,4 milioni di Euro e riflette il positivo adeguamento al *fair value* degli Investimenti immobiliari per circa 4,8 milioni di Euro nonché il negativo adeguamento al *fair value* delle Attività finanziarie al *fair value* pari a -0,8 milioni di Euro.

L'**EBITDA** pari a circa -1,7 milioni, riflette l'impatto significativo degli oneri derivanti dall'accordo transattivo con l'ex conduttore SHG per circa 1 milione di euro e dei costi relativi ad operazioni di aumento di capitale non finalizzate per circa 0,5 milioni di Euro.

Il **Totale indebitamento finanziario** subisce un incremento rispetto al 31 dicembre 2020 in conseguenza, principalmente, dell'impiego di disponibilità liquide per le acquisizioni immobiliari avvenute nel primo semestre (12,5 milioni di Euro) e per le uscite finanziarie connesse all'accordo transattivo con l'ex conduttore SHG (2,4 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 **Net Loan to Value** è pari al 44% e si incrementa a fronte dell'impiego delle Disponibilità liquide e mezzi equivalenti come sopra indicato. Il valore degli Investimenti immobiliari si incrementa di circa il 15% rispetto al 31 dicembre 2020 a seguito degli investimenti effettuati nell'esercizio 2021 e della rilevazione degli adeguamenti al fair value.

Nel rispetto del vigente contesto normativo, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di destinare l'utile dell'esercizio, pari a 427.336,25 Euro, come segue: (i) per Euro 21.336,81 a riserva legale; (ii) per Euro 405.969,44 a riserva da fair value.

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

Evoluzione prevedibile della gestione

Nel corso del 2021 NEXT RE ha consolidato il proprio *status* e la propria vocazione di SIIQ. Il Socio di controllo CPI Property Group S.A. ("**CPI PG**") ha portato a termine una procedura di OPA obbligatoria in seguito alla quale ha rafforzato la posizione di azionista di controllo e di riferimento, formalizzando un ruolo di direzione e coordinamento. L'Assemblea dei Soci, riunitasi in data 26 aprile, 10 novembre e 27 dicembre 2021, ha deliberato, tra l'altro, di: a) conferire una delega al Consiglio di Amministrazione per l'attuazione di un aumento di capitale fino a due miliardi di Euro entro il termine di approvazione del bilancio d'esercizio del 2023; b) ampliare l'organo amministrativo da 7 a 9 componenti; c) modificare la denominazione sociale da Nova Re SIIQ S.p.A. in NEXT RE SIIQ S.p.A, per marcare una più forte proiezione verso un futuro di sviluppo; d) modificare lo Statuto sociale al fine di rendere più elastici gli schemi di partecipazione al capitale nell'ottica anche di preservare il regime speciale civilistico e tributario di "Società di Investimento Immobiliare Quotata" attraverso la conversione obbligatoria di n. 11.012.055 azioni ordinarie non quotate in n. 11.012.055 azioni di categoria B senza diritto di intervento né di voto nell'Assemblea ordinaria della Società e con il medesimo diritto di partecipare agli utili delle azioni ordinarie, automaticamente e proporzionalmente ridotto nella misura necessaria affinché il diritto di partecipazione agli utili di ciascun azionista titolare di azioni di categoria B, tenuto conto delle altre azioni ordinarie eventualmente possedute, sia pari – e, in ogni caso, non superiore – al 60% dei diritti di partecipazione agli utili della Società.

Ciò premesso, si comunica che è in corso l'attività istruttoria per definire il percorso di attuazione ottimale della delega ad aumentare il capitale sociale deliberata dall'Assemblea Straordinaria del 26 aprile 2021, che dovrà tenere necessariamente conto, nella concreta declinazione temporale, del mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario conseguente allo scoppio del conflitto tra Russia e Ucraina, che sta spostando di giorno in giorno il livello e il ritmo andamentale dei fondamentali di mercato. Tali circostanze, di cui allo stato sono poco prevedibili le dinamiche evolutive, portano ad una revisione continua dello sforzo di pianificazione. Si rammenta inoltre che il *Framework Agreement* sottoscritto tra CPI PG e alcune società del Gruppo Dea Capital contempla, nei plurimi profili di operatività, il coinvolgimento delle parti nella traduzione programmatica del percorso di ricapitalizzazione di Next Re, con l'obiettivo strategico di posizionare Next Re tra i principali *player* nel settore del *real estate* in Italia.

Sul piano più strettamente operativo, l'*Asset Advisory Agreement* con Dea Capital Sgr è entrato in una fase di regime funzionale, che ha contribuito a elevare via via la capacità operativa della macchina e attende di trovare base economica congeniale nella divisata espansione del business.

La gestione del portafoglio immobiliare di proprietà permane improntata a criteri di massimizzazione dell'utilizzo economico, puntando a costruire relazioni di lungo termine con conduttori di *standing*, con un costante impegno a migliorare la qualità e la sostenibilità dei singoli cespiti e del portafoglio nel suo complesso. In questo senso si sta portando avanti un'attività congiunta con una primaria *agency* nella ricerca di potenziali gestori alberghieri/acquirenti dell'immobile ad uso alberghiero sito in Verona di proprietà della Società, nel perseguimento della migliore valorizzazione della relativa posizione di investimento.

In calce al presente comunicato stampa, sono riportati, relativamente al Bilancio d'esercizio di NEXT RE SIIQ S.p.A. al 31 dicembre 2021:

- Prospetto della Situazione patrimoniale- finanziaria;
- Prospetto dell'Utile/(Perdita) d'esercizio;
- Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo;
- Prospetto delle variazioni del Patrimonio Netto;
- Rendiconto finanziario.

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

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 2021 unitamente alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, saranno messe a disposizione del pubblico entro il **5 aprile 2022** 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 deliberato di **convocare l’Assemblea Ordinaria degli Azionisti** in prima convocazione per il giorno **26 aprile 2022** e, occorrendo, in seconda convocazione, per il 27 aprile 2022 per deliberare in merito a: (i) l’approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2021; (ii) il voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell’art. 123-*ter* del TUF; (iii) il rinnovo dell’autorizzazione all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e ss. del codice civile nonché dell’art. 132 del TUF.

Con riferimento alle motivazioni circa la proposta di autorizzazione assembleare all’acquisto e alla disposizione di azioni proprie, previa revoca della deliberazione assunta dall’Assemblea del 26 aprile 2021, le stesse sono dettagliatamente specificate nella Relazione del Consiglio di Amministrazione sul relativo punto all’ordine del giorno predisposta ai sensi dell’articolo 125-*ter* del TUF, alla quale si rinvia. La proposta prevede che: (i) il numero di azioni ordinarie acquistabili, anche in più *tranches*, arrivi fino ad un massimo del 20% delle complessive azioni ordinarie della Società *pro tempore* in circolazione e, pertanto, alla data odierna per massime 2.202.610 (duemilioniduecentoduemilaseicentodieci) azioni ordinarie senza valore nominale (pari al 20% delle complessive n. 11.013.054 azioni ordinarie della Società in circolazione); (ii) l’autorizzazione abbia efficacia per un periodo di 18 mesi a decorrere dalla data della relativa deliberazione assembleare; (iii) le operazioni di acquisto vengano effettuate nei limiti degli utili distribuibili e delle riserve disponibili risultanti dall’ultimo bilancio regolarmente approvato; (iv) 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; (v) 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 sarà messa a disposizione del pubblico presso la sede legale e pubblicata 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.

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari

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

relativa all'esercizio 2021 redatta ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, 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, unitamente alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, entro il **5 aprile 2021** 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 quotidiano.

Il Consiglio di Amministrazione, preso atto del perdurare della pandemia da Covid-19 e dei relativi impatti sul mercato in cui opera la Società e dell'attuale situazione di instabilità geopolitica, macroeconomica e dei mercati finanziari derivante dal sopravvenuto conflitto tra Russia ed Ucraina, ha ritenuto che non sussistano, allo stato, le condizioni per la realizzazione dell'aumento di capitale, per un importo iniziale fino ad Euro 1 miliardo, nei termini temporali comunicati al mercato in data 5 agosto 2021 ed in esecuzione parziale della delega conferita dall'Assemblea degli Azionisti in data 26 aprile 2021 (che, si rammenta, prevede un aumento di capitale per un importo massimo di Euro 2 miliardi, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, entro la data di approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del codice civile).

Pertanto il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato le Linee Guida Strategiche per il periodo 2022-2024 ("**Business Guidelines 2022 – 2024**"), prendendo atto che, anche alla luce delle inevitabili conseguenze dei richiamati eventi straordinari ed imprevedibili (in *primis* la guerra in corso in Ucraina), la prevista crescita dimensionale della Società va riparametrata nell'orizzonte 2022-2024, prevedendo entro la fine dell'esercizio 2022 l'esecuzione di un aumento di capitale delegato per massimi Euro 80 milioni (comprensivi di sovrapprezzo), in linea con il precedente Piano Industriale 2020-2024, le cui risorse finanziarie saranno impiegate ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare, e riposizionando in particolare l'aumento di capitale delegato fino ad Euro 1 miliardo (comprensivo di sovrapprezzo), entro l'esercizio 2023.

Infine, facendo seguito a quanto comunicato in data 30 dicembre 2020, si comunica che, a far data dal 14 marzo 2022, è stato risolto consensualmente l'incarico conferito ad Intermonte SIM S.p.A. nella sua qualità Operatore Specialista al fine di sostenere la liquidità delle azioni ordinarie della Società, ai sensi dell'art. 4.4.1 del Regolamento dei Mercati organizzati e gestiti da Borsa Italiana.

* * *

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 DI NEXT RE SIIQ S.p.A.

Prospetto della situazione patrimoniale- finanziaria

(valori in Euro)

| | 31/12/2021 | di cui con parti correlate | 31/12/2020* | di cui con parti correlate |
|---|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| ATTIVO | | | | |
| Attività non correnti | | | | |
| Investimenti immobiliari | 138.300.000 | 0 | 115.050.000 | 0 |
| Altre immobilizzazioni materiali | 2.176.845 | 0 | 1.948.236 | 0 |
| Diritti d'uso | 8.343 | 0 | 65.331 | 0 |
| Attività immateriali | 85.768 | 0 | 112.218 | 0 |
| Partecipazioni | 10.000 | 10.000 | 2.901.000 | 2.901.000 |
| Attività per imposte anticipate | 854.166 | 0 | 859.099 | 0 |
| Altre attività non correnti | 1.075.397 | 0 | 1.290.476 | 0 |
| Totale attività non correnti | 142.510.519 | 10.000 | 122.226.361 | 2.901.000 |
| Attività correnti | | | | |
| Attività finanziarie al fair value | 3.378.210 | 0 | 3.186.000 | 3.186.000 |
| Crediti e altre attività correnti | 2.842.205 | 0 | 2.412.213 | 565.079 |
| Disponibilità liquide e mezzi equivalenti | 6.836.541 | 0 | 24.903.181 | 0 |
| Totale attività correnti | 13.056.956 | 0 | 30.501.394 | 3.751.079 |
| TOTALE ATTIVO | 155.567.475 | 10.000 | 152.727.755 | 6.652.079 |
| 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 | 11.684.316 | 0 | 11.753.268 | 0 |
| Altre componenti di conto economico complessivo | (23.767) | 0 | (17.327) | 0 |
| Utili/(Perdite) portati a nuovo | (12.785.179) | 0 | (3.637.639) | 0 |
| Utili/(Perdite)del periodo | 427.336 | 0 | (9.147.540) | 0 |
| TOTALE PATRIMONIO NETTO | 85.498.576 | 0 | 85.146.632 | 0 |
| PASSIVO | | | | |
| Passività non correnti | | | | |
| Benefici per i dipendenti | 189.302 | 0 | 248.578 | 0 |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 66.699.986 | 59.028.273 | 9.992.449 | 0 |
| Debiti commerciali e altri debiti non correnti | 165.341 | 0 | 0 | 0 |
| Totale passività non correnti | 67.054.629 | 59.028.273 | 10.241.027 | 0 |
| Passività correnti | | | | |
| Debiti verso banche e altri finanziatori | 1.171.829 | 0 | 52.912.956 | 0 |
| Passività per strumenti derivati | 0 | 0 | 1.916.491 | 0 |
| Debiti commerciali e altri debiti | 1.842.441 | 336.411 | 2.510.649 | 266.471 |
| Totale passività correnti | 3.014.270 | 336.411 | 57.340.096 | 266.471 |
| TOTALE PASSIVO | 70.068.899 | 59.364.684 | 67.581.123 | 266.471 |
| TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO | 155.567.475 | 59.364.684 | 152.727.755 | 266.471 |

*Rispetto al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 sono state apportate talune modifiche allo schema ai fini di una migliore esposizione e rappresentazione contabile

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)

| | 31/12/2021 | di cui con parti correlate | 31/12/2020* | di cui con parti correlate |
|--|--------------------|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| Ricavi da locazione | 5.983.752 | 0 | 5.391.986 | 0 |
| Costi inerenti il patrimonio immobiliare | (2.656.323) | 0 | (1.899.888) | (72.372) |
| Ricavi netti da locazione | 3.327.429 | 0 | 3.492.098 | (72.372) |
| Costi del personale | (1.754.572) | 0 | (1.738.863) | 0 |
| Salari e stipendi | (1.115.834) | 0 | (1.104.348) | 0 |
| Oneri sociali | (482.640) | 0 | (298.897) | 0 |
| Trattamento di fine rapporto | (94.401) | 0 | (96.845) | 0 |
| Altri costi del personale | (61.697) | 0 | (238.772) | 0 |
| Costi generali | (2.663.487) | (746.456) | (1.605.743) | (586.909) |
| Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni | (382.891) | 0 | (160.264) | (97.981) |
| Totale costi di funzionamento | (4.800.950) | (746.456) | (3.504.870) | (684.890) |
| Altri ricavi e proventi | 104.655 | 0 | 20.046 | 0 |
| Altri costi e oneri | (701.310) | 0 | (310.035) | (13.792) |
| Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri | (596.655) | 0 | (289.989) | (13.792) |
| Rivalutazioni di immobili | 6.055.430 | 0 | 140.709 | 0 |
| Svalutazioni di immobili | (1.300.000) | 0 | (3.089.521) | 0 |
| Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili | 4.755.430 | 0 | (2.948.812) | 0 |
| Reddito operativo | 2.685.254 | (746.456) | (3.251.572) | (771.054) |
| Adeguamento al fair value delle attività finanziarie | (808.260) | 0 | (1.855.000) | (1.855.000) |
| Proventi finanziari | 17.208 | 0 | 164.466 | 41.293 |
| Oneri finanziari | (1.471.381) | (1.056.938) | (4.699.014) | (856.029) |
| Risultato ante imposte | 422.821 | (1.803.394) | (9.641.120) | (3.440.791) |
| Imposte | 4.515 | 0 | 493.580 | 0 |
| Utile/(Perdita) dell'esercizio | 427.336 | (1.803.394) | (9.147.540) | (3.440.791) |

*Rispetto al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020 sono state apportate talune modifiche allo schema ai fini di una migliore esposizione e rappresentazione contabile

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 Altre componenti di conto economico complessivo

(valori in Euro)

| | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
|---|----------------|--------------------|
| Utile/ (Perdita) dell'esercizio | 427.336 | (9.147.540) |
| Variazione della riserva di <i>cash flow hedge</i> | 0 | 1.418.268 |
| Utili/(Perdite) attuariali** | (6.440) | 800 |
| Totale Altre componenti di conto economico complessivo | (6.440) | 1.419.068 |
| Totale utile/(perdita) complessiva | 420.897 | (7.728.472) |

**voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

(valori in Euro)

| Descrizione | Capitale sociale | Riserva sovrapprezzo azioni | Riserva da fair value | Riserva legale | Altre riserve | Altre componenti di Conto economico complessivo | Utili (perdite) a nuovo | Utile(Perdita) d'esercizio | Totale |
|--|-------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|---|-------------------------|----------------------------|--------------------|
| Saldo al 31/12/2019 | 37.274.898 | 22.931.342 | 7.850.416 | 7.107.340 | (3.601.214) | (18.127) | (3.905.454) | 304.208 | 67.943.410 |
| Destinazione risultato 2019 | 0 | 0 | 288.997 | 15.210 | 0 | 0 | 0 | (304.208) | 0 |
| Aumento di capitale | 25.989.630 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 25.989.630 |
| Costi per aumento di capitale | 0 | 0 | 0 | 0 | (1.270.491) | 0 | 0 | 0 | (1.270.491) |
| Riserva pagamenti basati su azioni | 0 | 0 | 0 | 0 | 212.557 | 0 | 0 | 0 | 212.557 |
| Cancellazione piano di <i>performance share</i> | 0 | 0 | 0 | 0 | (267.815) | 0 | 267.815 | 0 | 0 |
| Altre componenti del risultato economico complessivo | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.418.268 | 800 | 0 | 0 | 1.419.068 |
| Risultato del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (9.147.540) | (9.147.540) |
| Totale utile/perdita complessiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.418.268 | 800 | 0 | (9.147.540) | (7.728.472) |
| Saldo al 31/12/2020 | 63.264.528 | 22.931.342 | 8.139.414 | 7.122.550 | (3.508.695) | (17.327) | (3.637.639) | (9.147.540) | 85.146.632 |
| Destinazione risultato 2020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (9.147.540) | 9.147.540 | 0 |
| Costi per aumento di capitale | 0 | 0 | 0 | 0 | (68.953) | 0 | 0 | 0 | (68.953) |
| Altre componenti del risultato economico complessivo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (6.440) | 0 | 0 | (6.440) |
| Risultato del periodo | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 427.336 | 427.336 |
| Totale utile/perdita complessiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | (6.440) | 0 | 427.336 | 420.897 |
| Saldo al 31/12/2021 | 63.264.528 | 22.931.342 | 8.139.414 | 7.122.550 | (3.577.648) | (23.767) | (12.785.179) | 427.336 | 85.498.576 |

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

Rendiconto finanziario

(valori in Euro)

| | 31/12/2021 | di cui con parti correlate | 31/12/2020* | di cui con parti correlate |
|--|---------------------|----------------------------------|--------------------|----------------------------------|
| Risultato ante imposte | 422.821 | (1.803.394) | (9.641.120) | (3.440.791) |
| Rettifiche: | | | | |
| Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni | 382.891 | 0 | 160.264 | 97.981 |
| (Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate) | (4.755.430) | 0 | 2.948.812 | 0 |
| (Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari | 808.260 | 0 | 1.855.000 | 1.855.000 |
| Proventi finanziari | (17.208) | 0 | (164.466) | (41.293) |
| Oneri finanziari | 1.471.381 | 1.056.938 | 4.699.014 | 856.029 |
| Oneri finanziari pagati | (270.132) | 0 | (209.223) | (6.210) |
| Proventi finanziari incassati | 9.342 | 0 | 161.391 | 0 |
| Fair value Piano Performance Share | 0 | 0 | 212.557 | 0 |
| Accantonamento fondo trattamento di fine rapporto | 94.401 | 0 | 96.845 | 0 |
| Accantonamento/(Rilascio) fondo svalutazione crediti | (185.252) | 0 | 188.018 | 0 |
| Flusso di cassa generato dalla gestione | (2.038.927) | (746.456) | 307.093 | (679.283) |
| Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita) | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte | (2.038.927) | (746.456) | 307.093 | (679.283) |
| Altre attività/altre passività | (1.477.880) | 65.746 | (2.523.273) | (383.608) |
| Variazione crediti commerciali | (81.750) | 0 | 19.674 | 0 |
| Variazione debiti commerciali | 113.885 | 65.746 | (1.667.961) | (97.102) |
| Variazione altre attività correnti | (661.143) | 0 | (1.061.958) | (286.506) |
| Variazione altre passività correnti | (924.136) | 0 | 963.689 | 0 |
| Variazione altre attività non correnti | 220.012 | 0 | (840.083) | 0 |
| Variazione crediti tributari | (292.260) | 0 | (21.964) | 0 |
| Variazione debiti tributari | 307.385 | 0 | (9.425) | 0 |
| Variazione fondo trattamento di fine rapporto | (159.873) | 0 | 94.755 | 0 |
| Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria | (3.516.807) | (680.710) | (2.216.180) | (1.062.891) |
| Attività di investimento e disinvestimento | (14.628.280) | (10.000) | 377.750 | 0 |
| (Incremento)/decremento attività immateriali | 0 | 0 | (55.346) | 0 |
| (Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni | (568.980) | 0 | (241.130) | 0 |
| (Incremento)/decremento di immobili | (13.049.300) | 0 | (117.841) | 0 |
| (Incremento)/decremento strumenti finanziari | (1.000.000) | 0 | 792.067 | 0 |
| (Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli | (10.000) | (10.000) | 0 | 0 |
| Attività Finanziaria | 59.007 | 57.971.334 | 26.266.338 | 25.920.840 |
| Altre variazioni di Patrimonio Netto | (68.952) | 0 | (1.270.492) | 0 |
| Aumento capitale sociale | 0 | 0 | 25.989.630 | 25.989.630 |
| Incremento debiti finanziari | 57.971.334 | 57.971.334 | 1.868.000 | 0 |
| Decremento debiti finanziari | (57.843.375) | 0 | (320.800) | (68.790) |
| Disponibilità liquide generate nell'esercizio | (18.086.081) | 57.280.624 | 24.427.908 | 24.857.949 |
| Disponibilità liquide iniziali | 24.903.181 | | 475.273 | |
| Disponibilità liquide da fusione | 19.440 | | 0 | |
| Disponibilità liquide finali*** | 6.836.540 | | 24.903.181 | |

* Rispetto al Bilancio al 31 dicembre 2020 sono state apportate talune modifiche allo schema ai fini di una migliore esposizione e rappresentazione contabile

***La voce include depositi di conto corrente vincolati fruttiferi di interessi e aventi scadenza il 2 marzo 2022 per 3.000 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

* * *

Per ulteriori informazioni:

Next Re SIQ S.p.A.

Tel: 06.811.580.00

m.cesare@nextresiiq.it

Comin & Partners

Federico Fabretti – Partner

Email: federico.fabretti@cominandpartners.com

T: 06 902 55 555

Federica Gramegna – Senior Consultant

Email: Federica.gramegna@cominandpartners.com

T: 338 222 9807

Il comunicato stampa è disponibile anche sul sito www.nextresiiq.it nella sezione Media/Comunicati stampa.

Next Re SIQ S.p.A. è una società d'investimento immobiliare quotata sul mercato Euronext Milan di Borsa Italiana.

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