

NEXT RE SIIQ S.p.A.:**Approvata la Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2022**

Roma, 28 luglio 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, all’unanimità, la Relazione Finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2022.

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 30 giugno 2021 il perimetro di consolidamento includeva esclusivamente NEXT RE e Cortese Immobiliare S.r.l., per una maggiore coerenza e chiarezza espositiva, i valori economici al 30 giugno 2022 sono stati, di seguito, posti a confronto con i valori economici consolidati della Relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2021.

Si riportano di seguito i principali risultati e indicatori del primo semestre 2022:

- l’**Utile/(Perdita) del periodo** evidenzia un utile pari a 0,16 milioni di Euro rispetto all’utile pari a 2,02 milioni di Euro al 30 giugno 2021
- l’**EBITDA** per il primo semestre 2022 è negativo e pari a -0,54 milioni di Euro rispetto ai -1,02 milioni di Euro del primo semestre 2021;
- il **Patrimonio Netto** è pari a 85,78 milioni di Euro al 30 giugno 2022 rispetto a 85,50 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Totale Indebitamento finanziario** è pari a 58,88 milioni di Euro al 30 giugno 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021;
- il **Net Loan to Value** è pari al 42% al 30 giugno 2022 rispetto al 44% al 31 dicembre 2021.

La voce **Ricavi netti da locazione** è pari a 1,91 milioni di Euro ed include Ricavi da locazione pari a 2,91 milioni di Euro e costi inerenti il patrimonio immobiliare pari a 1 milione di Euro.

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 precedentemente, anche i) **Costi del personale** pari a 1 milione di Euro, ii) **Costi generali** pari a 1,70 milioni di Euro, iii) **Altri ricavi e proventi** per 0,49 milioni di Euro principalmente derivanti dagli effetti dall’accordo transattivo sottoscritto in data 28 giugno 2022 avente ad oggetto, *inter alia*, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese “Historic & Trophy Building Fund” gestito da Main Source S.A., nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond e iv) **Altri costi e oneri** per 0,25 milioni di Euro.

L’**Adeguamento al fair value degli investimenti immobiliari** è positivo e pari a 1,82 milioni di Euro a seguito della rilevazione degli effetti derivanti dalle valutazioni dell’Esperto Indipendente. La voce include svalutazioni per 0,47 milioni di Euro e rivalutazioni per 2,29 milioni di Euro.

Gli **Oneri finanziari** ammontano a 0,69 milioni di Euro e sono prevalentemente relativi ai *Credit facility agreement* erogati nel 2021 dalla società che esercita direzione e coordinamento CPI Property Group S.A..

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 *fair value* del portafoglio immobiliare è pari a 140,44 milioni di Euro ed è classificato per 133,39 milioni di Euro alla voce **Investimenti immobiliari** e per 7,05 milioni di Euro alla voce **Attività non correnti destinate alla vendita** in quanto, come di seguito indicato al paragrafo *Eventi di rilievo del primo semestre 2022*, in data 1° giugno 2022 la Società ha sottoscritto un contratto preliminare per la cessione dell'immobile sito a Verona a destinazione d'uso alberghiera la cui stipula del contratto definitivo è prevista entro la fine del mese di settembre 2022.

Il **Totale Indebitamento finanziario** si decrementa per 2,2 milioni di Euro per l'effetto combinato derivante da i) l'incasso della prima *tranche* dell'accordo transattivo sottoscritto il 28 giugno 2022 come di seguito indicato al paragrafo *Eventi di rilievo del primo semestre 2022* ii) l'incasso della caparra confirmatoria in relazione alla sottoscrizione del contratto preliminare per la cessione dell'asset di Verona per 0,7 milioni di Euro iii) la rilevazione degli interessi maturati nel semestre per -0,6 milioni di Euro con riferimento ai *Credit facility agreement* erogati da CPI PI per i quali la Società ha facoltà di ripagamento alla scadenza nel 2026, e iv) il ripagamento di mutui e finanziamenti per - 0,4 milioni di Euro.

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 (compresi quelli riclassificati alla voce Attività non correnti destinate alla vendita). L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

Eventi di rilievo del primo semestre 2022

In data **7 febbraio 2022** la Società ha approvato i risultati preliminari non certificati dell'esercizio 2021. Essi possono essere così sintetizzati: Risultato netto preliminare per l'esercizio 2021 positivo per 0,5 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - EBITDA preliminare per l'esercizio 2021 negativo e stimato pari a -1,6 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020; - Patrimonio Netto preliminare stimato pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Totale indebitamento finanziario preliminare stimato pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Net Loan to Value preliminare stimato pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

In data **15 marzo 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato la Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021, recante i seguenti principali risultati dell'esercizio 2021: - Risultato netto positivo pari a 0,4 milioni di Euro rispetto alla perdita pari a -9,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - EBITDA negativo e pari a -1,7 milioni di Euro rispetto ai 0,3 milioni di Euro dell'esercizio 2020; - Patrimonio Netto pari a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 85,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Totale indebitamento finanziario pari a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 41,79 milioni di Euro al 31 dicembre 2020; - Net Loan to Value pari al 44% al 31 dicembre 2021 rispetto al 33% al 31 dicembre 2020.

In data **26 aprile 2022** l'Assemblea degli Azionisti all'unanimità ha (i) approvato il bilancio relativo all'esercizio 2021; (ii) espresso parere favorevole in merito alla seconda sezione della Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti redatta dal Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 123-ter del D.lgs. 58/1998; (iii) autorizzato il Consiglio di Amministrazione all'acquisto e alla disposizione di azioni

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

proprie ai sensi dell'art. 2357 ss. del codice civile e dell'art. 5 del Reg. UE n. 596/2014, dell'art. 132 del D. Lgs. 58/1998, dell'art. 144-bis del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/9, previa revoca della delibera assembleare del 26 aprile 2021 che autorizzava l'acquisto e la disposizione di azioni proprie, per quanto non utilizzato.

In data **27 aprile 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società ha approvato le informazioni finanziarie aggiuntive al 31 marzo 2022 recanti i seguenti principali risultati del primo trimestre 2022: - Utile/(Perdita) del periodo negativo per -0,6 milioni di Euro al 31 marzo 2022 (-0,5 milioni di Euro al 31 marzo 2021); - EBITDA negativo per -0,2 milioni di Euro (-0,1 milioni di Euro al 31 marzo 2021); - Patrimonio Netto risulta pari a 84,9 milioni di Euro al 31 marzo 2022 rispetto a 85,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021; - Totale Indebitamento finanziario pari a 61,5 milioni di Euro al 31 marzo 2022 rispetto a 61,04 milioni di Euro al 31 dicembre 2021; - *Net Loan to Value* al 31 marzo 2022 pari al 44%, stabile rispetto al 31 dicembre 2021.

In data **1° giugno 2022** la Società ha sottoscritto con AHC International Consulting AG, società austriaca *leader* nel settore alberghiero con il marchio "Amedia Hotel", un contratto preliminare per la cessione di un immobile a Verona a destinazione d'uso alberghiera, a un prezzo di vendita di Euro 7.400.000 oltre imposte con previsione di stipulare il contratto definitivo entro la fine del mese di settembre 2022. Contestualmente alla firma del contratto preliminare, il potenziale acquirente ha versato una caparra confirmatoria pari al 10% del prezzo pattuito.

In data **28 giugno 2022** il Consiglio di Amministrazione della Società ha preso atto che non si sono realizzati entro le tempistiche preventivate i presupposti per l'esecuzione parziale, fino ad un importo di Euro 1 miliardo, dell'aumento di capitale a valere sulla delega conferita in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea straordinaria di NEXT RE al Consiglio di Amministrazione della Società, ai sensi dell'art. 2443 del codice civile (l'"**Aumento di Capitale**") e ciò in considerazione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta, da un lato, alle incertezze legate alla coda della crisi pandemica e, dall'altro lato, al mutato quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario derivante dallo scoppio del conflitto in Ucraina. Di conseguenza, considerato che le condizioni sospensive previste dal *framework agreement* sottoscritto in data 5 agosto 2021 tra la Società e l'azionista di controllo CPI Property Group S.A. ("CPI") e le società del gruppo De Agostini (il "**Framework Agreement**") non si sarebbero verificate entro il termine del 30 giugno 2022 ivi previsto, la Società ha comunicato al mercato che il Framework Agreement e le relative pattuizioni parasociali avrebbero perso efficacia alla data del 30 giugno 2022.

Sempre in data **28 giugno 2022** la Società ha sottoscritto un accordo transattivo (l'"**Accordo**"), avente ad oggetto, *inter alia*, il trasferimento dei titoli obbligazionari emessi dal Comparto Euro del Fondo di diritto lussemburghese "Historic & Trophy Building Fund" gestito da Main Source S.A. "Fondo HTBF- €", sottoscritti da Next RE per una *tranche* pari a nominali Euro 6.000.000 (il "**Bond**") nonché la definizione transattiva dei procedimenti giudiziali, ordinari ed esecutivi, relativi al recupero dei crediti connessi al Bond. Con la stipula dell'Accordo, le Parti si sono reciprocamente impegnate a rinunciare alla prosecuzione dei giudizi, ordinari ed esecutivi, pendenti innanzi alla Corte d'Appello di Milano, al Tribunale di Roma e al Tribunale di Belluno, definendo bonariamente le controversie in corso, e Next RE ha ceduto, nel contesto dell'Accordo, il Bond e tutti i crediti, diritti e accessori ad esso connessi, per un corrispettivo complessivamente pari ad Euro 2.850.000, oltre IVA.

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo nel periodo di riferimento.

Fatti di rilievo emersi dopo il 30 giugno 2022

In data 5 luglio 2022 la Società, previo parere favorevole del Comitato Parti Correlate e Investimenti e nel pieno rispetto dell'*iter* prescritto dalla disciplina normativa e aziendale vigente in materia di operazioni di maggiore rilevanza con parti correlate, ha sottoscritto l'accordo che conferma gli impegni di cui al Framework Agreement del 5 agosto 2021, successivamente modificato in data 23 settembre 2021 con il socio di controllo CPI Property Group S.A. ("CPIPG"), DeA Capital S.p.A., De Agostini S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. (il "**Deed of Reinstatement**"). In particolare, con la sottoscrizione del Deed of Reinstatement le parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel Framework Agreement – tra cui l'esecuzione del previsto aumento di capitale di NEXT RE precedentemente fissato al 30 giugno 2022 – in ragione della sfavorevole congiuntura di mercato dovuta alle incertezze e alla volatilità del quadro geopolitico, macroeconomico e finanziario. Il Deed of Reinstatement prevede altresì il rinnovo delle previsioni parasociali contenute nel Framework Agreement (che erano venute meno alla data del 30 giugno 2022 per effetto del mancato avveramento, entro tale data, delle suddette condizioni sospensive) il cui estratto è stato comunicato al mercato in data 8 luglio 2022.

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

Non si segnalano ulteriori eventi di rilievo successivi alla chiusura del periodo di riferimento.

Evoluzione prevedibile della gestione

Prosegue l'azione sul portafoglio immobiliare di proprietà 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.

La situazione di contesto marco-economico ha subito un progressivo deterioramento nel 2022 che genera incertezza anche sui prossimi mesi dell'esercizio. Il protrarsi del conflitto tra Russia e Ucraina ha sin qui determinato conseguenze in termini di instabilità delle fonti di approvvigionamento, nonché di notevole incremento dei costi dell'energia, innescando una ripartenza dell'inflazione a livello globale. Le Banche centrali stanno attivando strumenti di contrasto alla crescita dei prezzi, che hanno tuttavia l'effetto di una crescita generalizzata dei tassi d'interesse. I principali effetti di tali dinamiche si stanno traducendo nell'attesa di un progressivo e sensibile aumento del costo del denaro e nella connessa riapertura dei margini di rendimento dei titoli di debito, pubblici e privati, con movimenti inusitati anche degli equilibri valutari. Il risultato di queste tendenze e tensioni, unitamente alla concorrente revisione verso il basso delle aspettative di crescita dei Pil nazionali, hanno portato gli indici azionari delle principali borse a subire pesanti rettifiche negative che condizionano sostanzialmente l'afflusso di capitale sui mercati primari a scapito degli emittenti di *equity*. Questo sfavorevole quadro macro-economico su dimensione globale si complica ulteriormente sul piano domestico a causa della caduta recente del governo Draghi, a cui è seguita la grave decisione del Presidente della Repubblica di scioglimento delle camere parlamentari. Lo scenario politico ed economico italiano si presenta pertanto particolarmente critico, con *spread* nuovamente sotto pressione e nuove incognite sul percorso di attuazione dei progetti connessi al PNRR, che mettono ulteriormente in discussione le prospettive di crescita per imprese e per il mercato, raffreddando l'interesse verso il Paese da parte degli investitori internazionali. Già prima della crisi di governo, NEXT RE, unitamente ai propri *partner*, il gruppo CPI e il gruppo Dea Capital, aveva dovuto prendere atto delle condizioni ambientali che non avevano reso possibile l'attuazione del programmato aumento di capitale entro il termine del 30 giugno 2022, stabilito con il *Framework Agreement* del 5 agosto 2021. Conseguentemente, in data 5 luglio 2022, la Società ha sottoscritto il *Deed of Reinstatement* con il socio di controllo CPI Property Group S.A. e alcune società del Gruppo DeA Capital. Con il *Deed of Reinstatement* le parti hanno convenuto di posticipare al 31 dicembre 2022 il termine per l'avveramento delle condizioni sospensive contenute nel *Framework Agreement* tra cui, in particolare, l'esecuzione del previsto aumento di capitale. NEXT RE intende lavorare con i propri *partner* entro la finestra di estensione degli impegni di cui al *Framework Agreement* a uno sforzo di pianificazione aziendale che mantenga attuale l'obiettivo strategico di posizionarsi tra i principali *players* nel settore del *real estate* in Italia. Tra le circostanze che assegnano un rilevante profilo di opportunità a questa prospettiva si annoverano la possibilità di costituire per il gruppo CPI un perno strategico-operativo per l'ottimizzazione della propria presenza di investimento nel Paese, nonché il processo in corso di ristrutturazione del segmento delle Siiq sul listino principale di Borsa Italiana, che genera una occasione unica per assumere una posizione di *leadership* e per essere pilota di una nuova fase di sviluppo di questo cruciale segmento del mercato.

* * *

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., dott.ssa Francesca Rossi, dichiara – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del T.U.F. – 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 contabile limitata.

* * *

Per ulteriori informazioni:

Next Re SIIQ S.p.A.

Tel: 06.811.580.00

m.cesare@nextresiiq.it

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

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.nextresiq.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@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

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

Prospetto della Situazione patrimoniale - finanziaria

(valori in Euro)

	30/06/2022	di cui con parti correlate	31/12/2021	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	133.392.648	0	138.300.000	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.862.437	0	2.176.845	0
Diritti d'uso	23.363	0	8.343	0
Attività immateriali	73.544	0	85.768	0
Partecipazioni	10.000	10.000	10.000	10.000
Attività per imposte anticipate	825.530	0	854.166	0
Altre attività non correnti	968.741	0	1.075.397	0
Totale attività non correnti	137.156.263	10.000	142.510.519	10.000
Attività correnti				
Attività finanziarie al <i>fair value</i>	927.634	0	3.378.210	0
Crediti e altre attività correnti	3.532.464	0	2.842.205	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	9.192.482	0	6.836.541	0
Totale attività correnti	13.652.580	0	13.056.956	0
Attività non correnti destinate alla vendita	7.050.000	0	0	0
TOTALE ATTIVO	157.858.843	10.000	155.567.475	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	12.158.818	0	11.684.316	0
Altre componenti di conto economico complessivo	48.314	0	(23.767)	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(12.785.179)	0	(12.785.179)	0
Utili/(Perdite) del periodo	161.948	0	427.336	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	85.779.771	0	85.498.576	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	155.514	0	189.302	0
Fondi rischi	164.433	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	66.528.054	59.615.662	66.699.986	59.028.273
Debiti commerciali e altri debiti non correnti	30.703	0	165.341	0
Totale passività non correnti	66.878.704	59.615.662	67.054.629	59.028.273
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	1.543.727	0	1.171.829	0
Debiti commerciali e altri debiti	3.656.641	544.002	1.842.441	336.411
Totale passività correnti	5.200.368	544.002	3.014.270	336.411
TOTALE PASSIVO	72.079.072	60.159.664	70.068.899	59.364.684
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	157.858.843	60.159.664	155.567.475	59.364.684

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) del periodo

(valori in Euro)

	30/06/2022	di cui con parti correlate	30/06/2021*	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	2.906.744	0	3.144.633	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(992.129)	0	(1.835.270)	0
Ricavi netti da locazione	1.914.615	0	1.309.363	0
Costi del personale	(990.449)	0	(890.751)	0
Salari e stipendi	(472.162)	0	(598.912)	0
Oneri sociali	(222.512)	0	(183.576)	0
Trattamento di fine rapporto	(45.987)	0	(48.140)	0
Altri costi del personale	(249.788)	0	(60.122)	0
Costi generali	(1.699.207)	(740.567)	(1.320.192)	(231.925)
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	(334.575)	0	(81.997)	0
Totale costi di funzionamento	(3.024.231)	(740.567)	(2.292.939)	(231.925)
Altri ricavi e proventi	489.992	0	3.663	0
Altri costi e oneri	(251.458)	0	(117.712)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	238.534	0	(114.049)	0
Rivalutazioni di immobili	2.287.348	0	4.301.860	0
Svalutazioni di immobili	(471.648)	0	(900.000)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	1.815.700	0	3.401.860	0
Reddito operativo	944.618	(740.567)	2.304.235	(231.925)
Adeguamento al fair value delle attività finanziarie	(69.326)	0	(440)	0
Proventi finanziari	2.067	0	2.104	0
Oneri finanziari	(686.776)	(587.389)	(773.918)	(465.793)
Risultato ante imposte	190.583	(1.327.956)	1.531.981	(697.718)
Imposte	(28.635)	0	483.345	0
Utile/(Perdita) del periodo	161.948	(1.327.956)	2.015.326	(697.718)

*valori consolidati

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)

	30/06/2022	30/06/2021*
Utile/ (Perdita) del periodo	161.948	2.015.326
Utili/(Perdite) attuariali**	72.081	3.592
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	72.081	3.592
Totale utile/(perdita) complessiva	234.029	2.018.918

*valori consolidati

**voci non riclassificabili a conto economico

Prospetto delle variazioni del Patrimonio netto

(valori in Euro)

valori consolidati	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 01/01/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.508.695)	(17.327)	(3.240.216)	(9.320.485)	85.371.110
Destinazione risultato 2020	0	0	0	0	0	0	(9.320.485)	9.320.485	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	(274.568)	0	0	0	(274.568)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	3.592	0	0	3.592
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	2.015.326	2.015.326
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	3.592	0	2.015.326	2.018.918
Saldo al 30/06/2021	63.264.528	22.931.342	8.139.413	7.122.550	(3.783.263)	(13.735)	(12.560.701)	2.015.326	87.115.461

	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 01/01/2022	63.264.528	22.931.342	8.139.414	7.122.550	(3.577.648)	(23.767)	(12.785.179)	427.336	85.498.575
Destinazione risultato 2021	0	0	405.969	21.367	0	0	0	(427.336)	0
Costi per aumento di capitale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	72.081	0	0	72.081
Riserva pagamenti basati su azic	0	0	0	0	47.167	0	0	0	47.167
Risultato del periodo	0	0	0	0	0	0	0	161.948	161.948
Totale utile/perdita complessiva	0	0	0	0	0	72.081	0	161.948	234.029
Saldo al 30/06/2022	63.264.528	22.931.342	8.545.383	7.143.917	(3.530.481)	48.314	(12.785.179)	161.948	85.779.771

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

Rendiconto finanziario consolidato

(valori in Euro)

	30/06/2022	di cui con parti correlate	30/06/2021	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	190.583	(1.327.956)	1.531.981	(697.718)
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	334.575	0	81.997	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	(1.815.700)	0	(3.401.860)	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di strumenti finanziari	69.326	0	440	0
Proventi finanziari	(2.067)	0	(2.104)	0
Oneri finanziari	686.776	587.389	773.918	465.793
Oneri finanziari pagati	(80.047)	0	(237.003)	0
Proventi finanziari incassati	1.610	0	2.104	0
Fair value Piano Performance Share	47.166	0	0	0
Accantonamento TFR, remunerazione variabile e altri fondi rischi	502.320	0	48.140	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	(65.458)	(740.567)	(1.202.388)	(231.925)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	24.249	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	(65.458)	(740.567)	(1.178.139)	(231.925)
Altre attività/altra passività	962.566	207.591	(1.754.902)	0
<i>Variazione crediti commerciali</i>	<i>(1.122.668)</i>	<i>0</i>	<i>7.928</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti commerciali</i>	<i>410.026</i>	<i>207.591</i>	<i>277.320</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre attività correnti</i>	<i>(277.326)</i>	<i>0</i>	<i>(203.125)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre passività correnti</i>	<i>775.979</i>	<i>0</i>	<i>(1.014.536)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione altre attività non correnti</i>	<i>135.292</i>	<i>0</i>	<i>(382.557)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione crediti tributari</i>	<i>709.736</i>	<i>0</i>	<i>(308.787)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione debiti tributari</i>	<i>331.527</i>	<i>0</i>	<i>(113.820)</i>	<i>0</i>
<i>Variazione fondo trattamento di fine rapporto</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(17.325)</i>	<i>0</i>
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	897.107	(532.976)	(2.933.041)	(231.925)
Attività di investimento e disinvestimento	1.880.481	0	(14.578.219)	(10.000)
<i>(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(570.079)</i>	<i>0</i>
<i>(Incremento)/decremento di immobili</i>	<i>(119.519)</i>	<i>0</i>	<i>(12.998.140)</i>	<i>0</i>
<i>(Incremento)/decremento strumenti finanziari</i>	<i>2.000.000</i>	<i>0</i>	<i>(1.000.000)</i>	<i>0</i>
<i>Caparra confirmatoria</i>	<i>740.000</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(10.000)</i>	<i>(10.000)</i>
Attività Finanziaria	(421.648)	0	395.569	58.437.128
<i>Altre variazioni di Patrimonio Netto</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>(274.568)</i>	<i>0</i>
<i>Incremento debiti finanziari</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>58.437.128</i>	<i>58.437.128</i>
<i>Decremento debiti finanziari</i>	<i>(421.648)</i>	<i>0</i>	<i>(57.766.992)</i>	<i>0</i>
Disponibilità liquide generate nell'esercizio	2.355.941	(532.976)	(17.115.692)	58.195.203
Disponibilità liquide iniziali	6.836.541		24.922.620	
Disponibilità liquide finali	9.192.482		7.806.929	

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