

Ai sensi del Reg. UE n. 596/2014, del D. Lgs. n. 58/98 e del Reg. adottato con delibera Consob n. 11971/99

NEXT RE SIIQ S.p.A.:

Approvati i dati preliminari dell'esercizio 2025

EBITDA preliminare € 0,76 mln e Risultato netto preliminare pari a € 0,9 mln

Roma, 6 febbraio 2026

NEXT RE SIIQ S.p.A. ("NEXT RE" o la "**Società**") rende noto che il Consiglio di Amministrazione della Società ha esaminato e approvato in data odierna i dati preconsuntivi al 31 dicembre 2025.

Si riportano di seguito i principali risultati preliminari dell'esercizio 2025:

- il **Risultato netto preliminare** per l'esercizio 2025 evidenzia un utile pari a 0,9 milioni di Euro rispetto all'utile pari a 1,61 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- l'**EBITDA preliminare** per l'esercizio 2025 è positivo e stimato pari a 0,76 milioni di Euro rispetto a 2,06 milioni di Euro dell'esercizio 2024;
- il **Patrimonio Netto preliminare** è stimato pari a 77,94 milioni di Euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 78,09 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Totale indebitamento finanziario preliminare** è stimato pari a 0,42 milioni di Euro positivi al 31 dicembre 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- il **Net Loan to Value preliminare** è stimato pari a -0,56% al 31 dicembre 2025 rispetto a -1,88% al 31 dicembre 2024.

L'**EBITDA preliminare**, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è stimato pari a circa 0,76 milioni di Euro e recepisce, oltre a Ricavi netti da locazione stimati pari a 3,53 milioni di Euro (Euro 5,01 milioni di Euro al 31 dicembre 2024), anche Costi del personale pari a 0,68 milioni di Euro (0,67 milioni di Euro al 31 dicembre 2024) e Costi generali pari a 1,96 milioni di Euro (2,13 milioni di Euro al 31 dicembre 2024). La variazione dei Ricavi netti da locazione, rispetto all'esercizio 2024, è ascrivibile all'uscita dal portafoglio immobiliare della Società dell'asset di Milano, via Spadari, come di seguito meglio precisato.

Il **Risultato netto preliminare** è stimato in circa 0,9 milioni di Euro e riflette la variazione del *fair value* degli asset in portafoglio negativa per complessivi -0,23 milioni di Euro, in seguito all'adeguamento dei valori degli asset come stimati dall'esperto indipendente, e il risultato netto della gestione finanziaria preliminare stimato pari a circa 0,47 milioni di Euro. La Società ha provveduto a rilasciare il debito per ritenute su interessi per 0,53 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. Si conferma il significativo risparmio in termini di oneri finanziari, già evidenziato nei precedenti periodi del 2025, a seguito del rimborso parziale anticipato del finanziamento in essere con CPI PG, avvenuto nel mese di dicembre 2024, come comunicato al mercato in data 19 e 20 dicembre 2024.

Il **Totale Indebitamento finanziario preliminare** passa dal valore positivo di 1,35 milioni al 31 dicembre 2024 a un valore preliminare, sempre positivo, stimato pari 0,42 milioni di Euro al 31 dicembre 2025. La variazione, oltre a quanto sopra rappresentato in relazione al rilascio del debito per ritenute su interessi sui finanziamenti contratti con CPI PG, è principalmente imputabile alla variazione delle disponibilità liquide, anche a seguito del 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 nell'esercizio pari a 0,49 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 valore preliminare degli **Investimenti immobiliari** è stimato pari a 74,84 milioni di Euro e recepisce il suddetto adeguamento negativo al *fair value* pari a -0,23 milioni di Euro. Si rammenta che, al 31 dicembre 2024, l'attivo patrimoniale includeva anche la voce Attività in dismissione, pari a 45,5 milioni di Euro, relativa al valore delle attività riferite all'immobile di Milano, via Spadari. In data 5 marzo 2025 si è perfezionata l'operazione di cessione del suddetto immobile, mediante stipula dell'atto ricognitivo di avveramento della condizione sospensiva a cui erano subordinati gli effetti della cessione.

Il **Net Loan to Value preliminare**, a fronte della variazione dell'indebitamento finanziario e del valore degli investimenti immobiliari, passa da -1,88% al 31 dicembre 2024 a -0,56% al 31 dicembre 2025.

Si sottolinea che i dati esposti nel presente comunicato sono preliminari e non certificati. I dati annuali completi contenuti nel progetto di bilancio dell'esercizio 2025 saranno approvati dal Consiglio di Amministrazione previsto in data 20 marzo 2026.

* * *

Indicatori alternativi di performance

Viene di seguito fornito il contenuto degli "Indicatori alternativi di performance" non previsti dai principi contabili internazionali adottati dall'Unione Europea (IFRS-EU), utilizzati nel presente comunicato al fine di consentire una migliore valutazione dell'andamento della gestione economico-finanziaria della Società in conformità con le raccomandazioni degli Orientamenti pubblicati in ottobre 2015 dall'ESMA, di seguito si riportano il significato, il contenuto e la base di calcolo di tali indicatori:

EBITDA: Risultato prima delle rettifiche di valore quali ammortamenti e svalutazioni delle immobilizzazioni, degli adeguamenti al *fair value* degli Investimenti immobiliari e delle Attività finanziarie al *fair value*, del risultato della gestione finanziaria e delle imposte. L'EBITDA misura la *performance* operativa della Società.

Totale indebitamento finanziario: calcolato secondo gli Orientamenti ESMA in tema di indebitamento finanziario, pubblicati in data 4 marzo 2021, che l'autorità di vigilanza Consob ha chiesto di adottare a partire dal 5 maggio 2021.

Net Loan to Value (Net LTV): Rapporto tra i Debiti verso banche e altri finanziatori al netto della voce Disponibilità liquide e mezzi equivalenti e il valore degli Investimenti Immobiliari. L'indicatore misura la sostenibilità della struttura finanziaria della Società.

Il Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari di NEXT RE SIIQ S.p.A., Dott.ssa Francesca Rossi, attesta – ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2 del TUF – che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri e alle scritture contabili.

* * *

Per ulteriori informazioni:

Next Re SIIQ S.p.A.

Tel: 06.811.580.00

m.cesare@nextresiiq.it

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