

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 2025;**
- **modificato il Calendario degli eventi societari per l'esercizio 2026: l'Assemblea degli Azionisti si terrà in una data compresa tra il 15 e il 26 giugno 2026.**

Roma, 20 marzo 2026

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 2025, redatta secondo i principi contabili internazionali (IAS/IFRS).

Si riportano di seguito i principali risultati dell'esercizio 2025, che non si discostano dai dati preliminari già comunicati al mercato in data 6 febbraio 2026:

- **l'Utile/(Perdita) dell'esercizio** 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** per l'esercizio 2025 è pari a 0,76 milioni di Euro rispetto a quello negativo e pari a 2,06 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- **il Patrimonio Netto** è 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** è pari a 0,42 milioni di Euro al 31 dicembre 2025 rispetto a 1,35 milioni di Euro al 31 dicembre 2024;
- **il Net Loan to Value** è pari al -0,56% al 31 dicembre 2025 rispetto al -1,88% al 31 dicembre 2024.

L'Utile/(Perdita) dell'esercizio pari a 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 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 evidenzia altresì il significativo risparmio, rispetto all'esercizio precedente, in termini di oneri finanziari 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.

L'EBITDA, che rappresenta il margine prima del risultato della gestione finanziaria, degli adeguamenti e rettifiche delle attività e delle imposte, è pari a circa 0,76 milioni di Euro e recepisce, oltre a Ricavi netti da locazione 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 Totale Indebitamento finanziario passa dal valore positivo di 1,35 milioni al 31 dicembre 2024 a un valore, sempre positivo, 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

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

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

Il valore degli **Investimenti immobiliari** è 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**, a fronte della variazione dell'indebitamento finanziario e del valore degli investimenti immobiliari, passa da -1,17% (-1,88% senza considerare l'asset di Milano, via Spadari) al 31 dicembre 2024 a -0,56% al 31 dicembre 2025.

Eventi successivi alla chiusura dell'esercizio

In data **27 gennaio 2026**, la Società ha reso noto di aver approvato una operazione di maggiore rilevanza con parte correlata relativa alla conclusione di un accordo modificativo dei termini di rimborso dei due finanziamenti soci, nonché dei relativi interessi maturati, erogati dall'azionista di controllo CPI PG in favore della Società (**"Operazione"**). L'Operazione consente alla Società di beneficiare di un maggior termine per il rimborso degli interessi derivanti dai due finanziamenti soci, tenendo conto delle tempistiche di esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale, prevista per il 2026, sfruttando l'esecuzione (ovvero la mancata esecuzione) dello stesso. Infatti, nel caso di mancata esecuzione della prima *tranche* dell'aumento di capitale nel 2026, la Società potrà posticipare il rimborso dei soli interessi generati dai CFAs al 2027 e 2028, con conseguenti minori impatti sulle disponibilità liquide per l'esercizio in corso. L'Operazione è stata approvata dal Consiglio di Amministrazione con il preventivo e unanime parere favorevole del Comitato Indipendenti di Next Re nel ruolo di Comitato per le Operazioni con Parti Correlate – composto interamente da Consiglieri indipendenti e non correlati alla parte correlata.

In data **2 marzo 2026**, CPI PG, azionista di maggioranza che esercita attività di direzione e coordinamento su Next Re ha comunicato la propria decisione di promuovere un'offerta pubblica di acquisto volontaria totalitaria (**"OPA"**) sulle azioni Next Re ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti. L'OPA, come indicato nel comunicato, è finalizzata ad acquisire l'intero capitale sociale di Next Re e a procedere con il conseguente *delisting* delle azioni dalle negoziazioni dal mercato Euronext Milan.

Evoluzione prevedibile della gestione

Come sopra illustrato, in data 2 marzo 2026, CPI PG ha comunicato la propria decisione di promuovere un'OPA volontaria totalitaria sulle azioni Next Re ai sensi dell'art. 102, comma 1, del TUF e dell'art. 37 del Regolamento Emittenti.

Come riportato nel Comunicato ex art. 102 TUF: [...] *"L'Offerta rappresenta il mezzo attraverso cui l'Offerente intende acquisire la totalità delle Azioni Oggetto dell'Offerta e, conseguentemente, procedere al Delisting dell'Emittente. Pertanto - al verificarsi dei relativi presupposti - l'Offerente non intende ripristinare un flottante sufficiente ad assicurare il regolare andamento delle negoziazioni delle Azioni. In particolare, l'Offerta è strumentale ad una riduzione dei costi e delle spese di amministrazione dell'Emittente.*

Il Delisting consentirà all'Emittente di perseguire i propri obiettivi in un contesto di mercato e in una cornice giuridica caratterizzati da maggiore flessibilità gestionale e organizzativa, con tempi di decisione e di esecuzione più rapidi e beneficiando altresì di una riduzione dei costi di gestione. Dal punto di vista dell'Offerente, il Delisting si inserisce nel programma del Gruppo di semplificazione e razionalizzazione della propria struttura di partecipazioni, con obiettivi di trasparenza ed efficienza. Il Delisting proposto non è un'operazione isolata, ma piuttosto una naturale continuazione di una strategia consolidata e pubblicamente comunicata di integrazione e semplificazione all'interno del Gruppo. Rappresenta inoltre un passo necessario

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@nextresiig.it – pec: nextresiig@legalmail.it

Capitale Sociale Euro 63.264.527,93 i.v. - CF/PIVA/Registro Imprese n. 00388570426 – R.E.A. n. 1479336

per rispondere alla continua attenzione da parte degli stakeholder esterni sulla trasparenza aziendale e sulla semplificazione strutturale.

Il Delisting potrà derivare dalla circostanza che le Azioni portate in adesione all'Offerta - sommate a quelle detenute dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto, alle Azioni Proprie e alle Azioni eventualmente acquistate dall'Offerente e dalle Persone che Agiscono di Concerto al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile – superino il 90% del capitale sociale rappresentato da Azioni Quotate dell'Emittente.

Qualora il Delisting non venisse raggiunto ad esito dell'Offerta (ivi inclusa l'eventuale Riapertura dei Termini, come infra definita, e/o l'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 2, del TUF, l'adempimento dell'obbligo di acquisto ai sensi dell'art. 108, comma 1, del TUF e l'esercizio del diritto di acquisto ai sensi dell'art. 111 del TUF), l'Offerente intende conseguire l'obiettivo del Delisting, subordinatamente alla relativa approvazione da parte dei competenti organi sociali, per il tramite della fusione per incorporazione dell'Emittente con una società controllata dall'Offerente non quotata, da doversi all'uopo costituire (la "Fusione per il Delisting"). A esito della Fusione per il Delisting, i titolari di Azioni Quotate che non esercitassero il diritto di recesso diventerebbero titolari di una partecipazione nel capitale sociale di una società non quotata.

Si segnala che la partecipazione detenuta dall'Offerente alla data della presente Comunicazione è già tale da assicurare il potere di esprimere nell'assemblea straordinaria dell'Emittente un numero di voti sufficiente ad approvare la Fusione per il Delisting.

In ogni caso, l'Offerente si riserva di valutare in futuro, a sua discrezione, la realizzazione di eventuali ulteriori operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria e di business che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, sia in assenza di revoca delle Azioni Quotate dell'Emittente dalla quotazione sia in caso di Delisting. In tale ultima ipotesi, l'Offerente si riserva di procedere, subordinatamente alla relativa approvazione da parte dei competenti organi sociali, alla fusione dell'Emittente con una società controllata dall'Offerente non quotata da doversi all'uopo costituire (la "**Fusione Post Delisting**").

In ogni caso, resta inteso che, alla data della presente Comunicazione, non sono state assunte decisioni da parte degli organi competenti delle società che potrebbero essere coinvolte in merito all'implementazione dell'eventuale Fusione per il Delisting o dell'eventuale Fusione Post Delisting, né alle relative modalità di esecuzione.

Inoltre, l'Offerente – attraverso l'Offerta – intende riconoscere agli azionisti che detengono Azioni Quotate dell'Emittente l'opportunità di cedere le Azioni Quotate a condizioni più favorevoli rispetto a quelle che offre il mercato, tenuto conto del livello di liquidità e dell'andamento di mercato del titolo.

A tal proposito, si ricorda che il Corrispettivo incorpora: (i) un premio pari al 3,45% rispetto al prezzo ufficiale delle Azioni Quotate alla data del 27 febbraio 2026 (ultimo giorno di borsa aperta prima della Comunicazione); e (ii) un premio pari al 1,64% rispetto alla media aritmetica ponderata dei prezzi ufficiali registrati dalle Azioni Quotate nei sei mesi precedenti al 27 febbraio 2026 (ultimo giorno di borsa aperta prima della Comunicazione).

Si segnala inoltre che, con il raggiungimento da parte dell'Offerente, a seguito del perfezionamento dell'Offerta, di una percentuale del capitale sociale dell'Emittente superiore al 60% dei diritti di voto nell'assemblea ordinaria e al 60% dei diritti di partecipazione agli utili (c.d. requisito del controllo), lo status di SIIQ e il relativo regime fiscale cesseranno di essere applicabili all'Emittente.

In particolare, la perdita dello status di SIIQ, comporterà il venir meno dei benefici fiscali correlati a detto regime, tra cui l'esenzione da imposte sui redditi e dall'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP) dei proventi dell'attività di locazione e di ogni altro reddito o plusvalenza immobiliare; inoltre, fatti salvi i dividendi maturati fino alla data in cui il regime SIIQ non risulterà più applicabile, l'Emittente non sarà più tenuta alla distribuzione di dividendi formati con utili prodotti al di fuori del regime SIIQ.

Inoltre, l'Offerente, successivamente al Delisting, potrebbe valutare la possibilità di porre in essere i necessari passaggi per addivenire ad una riorganizzazione dell'Emittente che potrà realizzarsi, inter alia, tramite:

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

i la trasformazione dell'entità risultante dalla fusione, subordinatamente all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni di legge e regolamentari, in una Società di Investimento a Capitale Fisso (SICAF), un organismo di investimento collettivo costituito in forma di società per azioni di tipo chiuso, quale forma giuridica ritenuta più idonea per la realizzazione della strategia di valorizzazione del business dell'Emittente pianificata dall'Offerente, ovvero

ii il conferimento del portafoglio immobiliare detenuto dall'Emittente e dal suo gruppo in un fondo comune di investimento immobiliare italiano gestito da una società di gestione del risparmio.

L'Offerente non esclude la possibilità di valutare in futuro la realizzazione di operazioni straordinarie e/o di riorganizzazione societaria (ulteriori rispetto alla possibile fusione) e di business che si ritenessero opportune, in linea con gli obiettivi e le motivazioni dell'Offerta, nonché con gli obiettivi di crescita e sviluppo dell'Offerente, anche al fine di consentire possibili internalizzazioni della gestione.

Per una descrizione più dettagliata degli obiettivi dell'Offerta si rimanda al Documento di Offerta, che sarà redatto e messo a disposizione del pubblico nei tempi e nelle modalità previsti dalla normativa applicabile. [...]"

Con riferimento alle condizioni di efficacia dell'offerta: "[...] Oltre all'autorizzazione da parte di Consob alla pubblicazione del Documento di Offerta, l'Offerta è subordinata al verificarsi (o alla rinuncia, secondo quanto infra previsto) di ciascuna delle seguenti condizioni di efficacia che potranno essere ulteriormente dettagliate nel Documento di Offerta (le "Condizioni di Efficacia"):

a) che le adesioni all'Offerta abbiano ad oggetto un numero complessivo di Azioni tale da consentire all'Offerente di venire a detenere, a seguito dell'Offerta, una partecipazione complessiva superiore al 90% del capitale sociale rappresentato da Azioni Quotate dell'Emittente (la "Condizione Soglia"), computando, nella partecipazione dell'Offerente, le Azioni Quotate detenute dalle Persone che Agiscono di Concerto, le Azioni Proprie detenute dall'Emittente e le Azioni Quotate eventualmente acquistate dall'Offerente e dalle Persone che agiscono di Concerto al di fuori dell'Offerta medesima in conformità alla normativa applicabile;

b) al mancato verificarsi, entro il secondo giorno di borsa aperta antecedente la data di pagamento del Corrispettivo, di: (i) eventi o situazioni straordinarie e imprevedibili alla data della presente Comunicazione, al di fuori della sfera di controllo dell'Offerente, comportanti significativi mutamenti negativi della situazione politica, finanziaria, economica, valutaria, normativa o di mercato, nazionale o internazionale che abbiano effetti sostanzialmente pregiudizievoli sull'Offerta e/o sulla situazione patrimoniale, finanziaria, economica o reddituale dell'Emittente rispetto a quanto risultante dal bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2024 e dalla relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025, ovvero (ii) eventi o situazioni riguardanti l'Emittente al di fuori della sfera di controllo dell'Offerente e non noti all'Offerente e/o al mercato alla data della presente Comunicazione che comportino, o che potrebbero ragionevolmente comportare, mutamenti sostanzialmente pregiudizievoli sull'attività dell'Emittente e/o sulla situazione patrimoniale, finanziaria, economica o reddituale dell'Emittente rispetto a quanto risultante dal bilancio di esercizio dell'Emittente al 31 dicembre 2024 e dalla relazione finanziaria semestrale abbreviata al 30 giugno 2025 (la "Condizione MAE"). Resta inteso che la Condizione MAE comprende, tra gli altri, anche tutti gli eventi elencati ai punti (i) e (ii) di cui sopra che si dovessero verificare nei mercati dove operano l'Emittente, l'Offerente e/o le rispettive società controllate e/o collegate in conseguenza di, o in connessione con, crisi politiche internazionali attualmente in corso, ivi incluse quelle in corso in Ucraina e in Medio Oriente nonché un possibile inasprimento delle relazioni commerciali internazionali attraverso l'introduzione e/o l'incremento di dazi doganali, che, sebbene di pubblico dominio alla data della presente Comunicazione e/o alla data del Documento di Offerta, potrebbero comportare conseguenze deteriori per l'Offerta e/o per la situazione patrimoniale, economica, finanziaria o operativa dell'Emittente o dell'Offerente e delle rispettive società controllate e/o collegate, come, a titolo meramente esemplificativo il blocco temporaneo e/o la chiusura dei mercati finanziari e produttivi e/o delle attività commerciali relative ai mercati in cui operano l'Emittente, l'Offerente o le rispettive società controllate e/o collegate, che comportino effetti pregiudizievoli per l'Offerta e/o cambiamenti nella situazione patrimoniale, economica, finanziaria o operativa dell'Emittente, dell'Offerente e/o delle rispettive società controllate e/o collegate.

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@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

L'Offerente ha individuato la soglia di adesione di cui alla precedente lettera a) in base alla propria volontà di addivenire al Delisting dell'Emittente. Nel caso in cui la Condizione Soglia non si avverasse, l'Offerente si riserva la facoltà insindacabile di rinunciare a tale Condizione Soglia e di acquistare un quantitativo inferiore di Azioni Quotate.

L'Offerente si riserva la facoltà di rinunciare a, o modificare, in tutto o in parte, una o più delle Condizioni di Efficacia in qualsiasi momento e a sua sola discrezione, in conformità alle previsioni dell'articolo 43 del Regolamento Emittenti, dandone comunicazione ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti.

Ai sensi dell'articolo 36 del Regolamento Emittenti, l'Offerente comunicherà l'avveramento o il mancato avveramento delle Condizioni di Efficacia, ovvero, nel caso in cui una o più Condizioni di Efficacia non si siano avverate, l'eventuale rinuncia alla/e stessa/e, dandone comunicazione entro i seguenti termini:

a) quanto alla Condizione Soglia, preliminarmente, con il comunicato sui risultati provvisori dell'Offerta che sarà diffuso entro la serata dell'ultimo giorno del Periodo di Adesione e, comunque, entro le 7:59 del primo giorno di borsa aperta successivo alla chiusura del Periodo di Adesione;

b) per quanto riguarda tutte le ulteriori Condizioni di Efficacia, entro le ore 7:59 del giorno di borsa aperta antecedente la data di pagamento del Corrispettivo.

In caso di mancato avveramento anche di una sola delle Condizioni di Efficacia e di mancato esercizio da parte dell'Offerente della facoltà di rinziarvi, l'Offerta non si perfezionerà.

In tale scenario, le Azioni Quotate eventualmente portate in adesione all'Offerta saranno rimesse a disposizione dei rispettivi titolari, entro il giorno di borsa aperta successivo alla data in cui sarà stato comunicato il mancato perfezionamento dell'Offerta.

Le Azioni Quotate ritorneranno nella disponibilità dei rispettivi titolari, senza addebito di oneri o spese a loro carico. [...]."

Alla luce di quanto sopra, l'evoluzione della gestione dipenderà dagli sviluppi e dall'esito dell'OPA, fermo restando che la Società proseguirà l'attività di gestione del portafoglio immobiliare esistente costituito da cinque asset completamente occupati.

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 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 2025 unitamente alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, saranno messe a disposizione del pubblico entro i termini di legge presso la sede legale,

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@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

sul sito *internet* della Società all'indirizzo www.nextresiig.it e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.

* * *

Modifica del calendario degli eventi societari per l'esercizio 2026

Il Consiglio di Amministrazione, alla luce dell'Offerta Pubblica di Acquisto comunicata in data 2 marzo 2026 dal socio CPI PG, ha inoltre deliberato di modificare il calendario degli eventi societari per l'esercizio 2026 (comunicato al mercato lo scorso 27 gennaio 2026 ai sensi dell'art. 2.6.2, comma 1, lett. b) del Regolamento dei Mercati Organizzati e Gestiti da Borsa Italiana S.p.A.) e rende noto che la riunione dell'Assemblea degli Azionisti per l'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2025 avrà luogo **in una data compresa tra il 15 e il 26 giugno 2026**, anziché in data 30 aprile 2026.

Resta invariata la data della riunione del Consiglio di Amministrazione per l'approvazione delle informazioni finanziarie aggiuntive relative al primo trimestre (24 aprile 2026).

Eventuali ulteriori modifiche al calendario degli eventi societari per l'esercizio 2026 saranno tempestivamente comunicate.

* * *

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@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

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

Prospetto della situazione patrimoniale-finanziaria (valori in Euro)

	31/12/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
ATTIVO				
Attività non correnti				
Investimenti immobiliari	74.840.000	0	75.060.543	0
Altre immobilizzazioni materiali	1.663.301	0	1.685.133	0
Diritti d'uso	60.861	0	81.769	0
Attività immateriali	0	0	12.224	0
Altre attività non correnti	1.597.995	0	1.549.685	0
Totale attività non correnti	78.162.157	0	78.389.354	0
Attività correnti				
Crediti e altre attività correnti	884.859	68.346	443.999	0
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	6.360.388	0	8.194.882	0
Totale attività correnti	7.245.247	68.346	8.638.881	0
Attività in dismissione	0	0	45.513.885	0
TOTALE ATTIVO	85.407.404	68.346	132.542.120	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	12.823.136	0	12.457.956	0
Utili/(Perdite) portati a nuovo	(22.036.084)	0	(22.229.038)	0
Altre componenti di conto economico complessivo	58.796	0	56.095	0
Utile/(Perdita) d'esercizio	901.780	0	1.614.479	0
TOTALE PATRIMONIO NETTO	77.943.498	0	78.095.362	0
PASSIVO				
Passività non correnti				
Benefici per i dipendenti	31.752	0	26.525	0
Fondi rischi	50.281	0	35.043	0
Debiti verso banche e altri finanziatori	40.013	0	6.335.145	6.274.622
Totale passività non correnti	122.046	0	6.396.713	6.274.622
Passività correnti				
Debiti verso banche e altri finanziatori	5.901.341	5.878.974	509.231	0
Debiti commerciali e altri debiti	1.440.519	505.641	1.443.534	619.154
Totale passività correnti	7.341.860	6.384.615	1.952.765	619.154
Passività collegate ad attività in dismissione	0	0	46.097.280	0
TOTALE PASSIVO	7.463.906	6.384.615	54.446.758	6.893.776
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO	85.407.404	6.384.615	132.542.120	6.893.776

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

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

	31/12/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
Ricavi da locazione	4.430.202	0	6.475.783	0
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	(900.399)	0	(1.462.136)	0
Ricavi netti da locazione	3.529.803	0	5.013.647	0
Costi del personale	(677.311)	0	(668.703)	0
<i>Salari e stipendi</i>	(334.105)	0	(331.761)	0
<i>Oneri sociali</i>	(143.753)	0	(152.729)	0
<i>Trattamento di fine rapporto</i>	(23.223)	0	(22.809)	0
<i>Altri costi del personale</i>	(176.230)	0	(161.404)	0
Costi generali	(1.956.827)	(1.151.067)	(2.126.606)	(1.256.629)
Ammortamenti e svalutazioni di immobilizzazioni	(104.784)	0	(110.882)	0
Totale costi di funzionamento	(2.738.922)	(1.151.067)	(2.906.191)	(1.256.629)
Altri ricavi e proventi	18.746	0	30.479	0
Altri costi e oneri	(153.793)	0	(190.065)	0
Totale altri ricavi e proventi/ altri costi e oneri	(135.047)	0	(159.586)	0
Rivalutazioni di immobili	200.000	0	743.684	0
Svalutazioni di immobili	(424.643)	0	(11.394.284)	0
Rivalutazioni/ (Svalutazioni) di immobili	(224.643)	0	(10.650.600)	0
Reddito operativo	431.191	(1.151.067)	(8.702.730)	(1.256.629)
Proventi finanziari	616.711	527.838	11.682.566	11.532.281
Oneri finanziari	(146.122)	(132.190)	(1.383.083)	(1.341.899)
Risultato ante imposte	901.780	(755.419)	1.596.753	8.933.753
Imposte	0	0	17.726	0
Utile/(Perdita) d'esercizio	901.780	(755.419)	1.614.479	8.933.753

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

Prospetto delle Altre componenti di conto economico complessivo
(valori in Euro)

	31/12/2025	31/12/2024
Utile/ (Perdita) del periodo	901.780	1.614.479
Utili/(Perdite) attuariali (*)	2.700	565
Totale Altre componenti di conto economico complessivo	2.700	565
Totale utile/(perdita) complessiva	904.480	1.615.044

(*) 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@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

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto
(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
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>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>565</i>	<i>1.614.479</i>	<i>1.615.044</i>
Saldo al 31/12/2024	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

	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 01/01/2025	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
Destinazione risultato 2024	0	0	0	80.724	1.340.800	192.955	0	(1.614.479)	0
Distribuzione dividendi	0	0	0	0	(1.056.344)	0	0	0	(1.056.344)
Altre componenti del risultato economico complessivo	0	0	0	0	0	0	2.700	0	2.700
Risultato dell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	901.780	901.780
<i>Totale utile/perdita complessiva</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.700</i>	<i>901.780</i>	<i>904.480</i>
Saldo al 31/12/2025	63.264.528	22.931.342	8.874.372	7.241.956	(3.293.192)	(22.036.084)	58.795	901.780	77.943.498

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)

	31/12/2025	di cui con parti correlate	31/12/2024	di cui con parti correlate
Risultato ante imposte	901.780	(755.419)	1.596.753	8.933.753
Rettifiche:				
Ammortamenti e svalutazioni immobilizzazioni	104.784	0	110.882	0
(Rivalutazioni)/Svalutazioni di immobili (non realizzate)	224.643	0	10.650.600	0
Proventi finanziari	(616.711)	(527.838)	(11.682.566)	(11.528.386)
Oneri finanziari	146.122	132.190	1.383.083	1.341.899
Oneri finanziari pagati	(16.217)	0	(45.505)	0
Proventi finanziari incassati	92.609	0	120.520	1.948
Accantonamento TFR e altri fondi rischi	31.446	0	58.896	0
Flusso di cassa generato dalla gestione	868.456	(1.151.067)	2.192.664	(1.250.786)
Imposte (al netto della quota riferita alla fiscalità differita)	0	0	0	0
Flusso di cassa generato dalla gestione al netto delle imposte	868.456	(1.151.067)	2.192.664	(1.250.786)
Altre attività/altre passività	(1.113.557)	(181.859)	796.978	42.206
Variazione crediti commerciali	(153.290)	0	17.812	0
Variazione debiti commerciali	(46.182)	(113.513)	(401.964)	42.206
Variazione altre attività correnti	(66.111)	(68.346)	325.636	0
Variazione altre passività correnti	(591.268)	0	(67.337)	0
Variazione altre attività non correnti	(48.310)	0	921.476	0
Variazione crediti tributari	(221.460)	0	23.106	0
Variazione debiti tributari	13.064	0	(21.751)	0
Flusso di cassa prima dell'attività di investimento e dell'attività finanziaria	(245.101)	(1.332.926)	2.989.642	(1.208.580)
Attività di investimento e disinvestimento	(45.400)	0	45.299.703	0
(Incremento)/decremento di beni strumentali ed altri beni	(41.300)	0	45.283.032	0
(Incremento)/decremento di immobili	(4.100)	0	0	0
(Incremento)/decremento di partecipazioni e titoli	0	0	16.671	0
Attività Finanziaria	(1.543.993)	0	(45.822.451)	0
Distribuzione dividendi	(1.056.344)	0	0	0
Altre variazioni di Patrimonio Netto	0	0	0	0
Incremento debiti finanziari	0	0	0	0
Decremento debiti finanziari	(487.649)	0	(45.822.451)	0
Disponibilità liquide generate nel periodo	(1.834.494)	(1.332.926)	2.466.894	(1.208.580)
Disponibilità liquide iniziali	8.194.882		5.727.988	
Disponibilità liquide finali	6.360.388		8.194.882	

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.