

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI RESTART HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

- **CONCLUSE COMPLESSIVAMENTE VENDITE PARI AL 76% DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2019, A PREZZI IN LINEA O SUPERIORI AL BOOK VALUE, PORTANDO COSI' LE DISMISSIONI CUMULATE DALLA DATA DI SCISSIONE AD UN VALORE PARI A CIRCA ALL' 87% DEL PORTAFOGLIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2018**
- **RICAVI IN CRESCITA DEL 12,6% RISPETTO ALL'ESERCIZIO PRECEDENTE GRAZIE ALLE VENDITE EFFETTUATE NEL CORSO DELL'ANNO**
- **SOLIDA STRUTTURA FINANZIARIA: POSIZIONE FINANZIARIA NETTA POSITIVA IN NETTO MIGLIORAMENTO (+ € 5,0 MLN RISPETTO AL 31 DICEMBRE 2019, + € 6,1 MLN RISPETTO AL 31 DICEMBRE 2018)**

Principali indicatori economici¹:

- **Ricavi totali: € 9,5 mln, + € 1,0 mln rispetto all'esercizio precedente (€ 8,5 mln)**
- **NOI: € 2,0 mln, + € 0,8 mln rispetto all'esercizio precedente (€ 1,2 mln)**
- **EBITDA: € -0,7 mln, + € 0,9 mln rispetto all'esercizio precedente (€ -1,6 mln)**
- **Utile/(perdita): € -1,8 mln (€ 0,1 mln)**

Principali indicatori patrimoniali:

- **Indebitamento Finanziario Netto: positivo € 4,9 mln (negativo € 0,1 mln)**
- **GAV Consolidato: € 1,6 mln (€ 6,8 mln)**
- **NAV € 13,1 mln (€ 15,0 mln) e NAV per azione € 0,41 (€ 0,47)**

Milano, 23 marzo 2021 - Il Consiglio di Amministrazione di **Restart S.p.A.** (MTA: RST), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Giacomo Garbuglia, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

I **ricavi complessivi** ammontano a € 9,5 milioni, in aumento di € 1,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2019, principalmente per effetto delle maggiori vendite di investimenti immobiliari e rimanenze non immobiliari, parzialmente compensate da minori ricavi di vendita di rimanenze immobiliari.

I **ricavi da vendita rimanenze immobiliari** pari a € 3,4 milioni (€ 5,4 milioni) si riferiscono interamente ai proventi per la cessione di unità immobiliari facenti parte del complesso sito in Milano Via Pompeo Leoni/De Angeli.

I **ricavi da vendita investimenti immobiliari** pari a € 2,2 milioni (nulli) si riferiscono interamente alla cessione dell'appartamento sito in Cannes detenuto da Pragafrance S.ar.l. ceduto nel mese di gennaio 2020 ad un valore allineato al book value al 31 dicembre 2019.

¹I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 31 dicembre 2019.



I **ricavi da vendita rimanenze non immobiliari** pari a € 3,5 milioni (€ 2,9 milioni) sono relativi all'attività di commercio all'ingrosso di bevande alcoliche svolta dalla controllata Bollina S.r.l. e all'attività viti-vinicola svolta dalla controllata Società Agricola la Bollina S.r.l.. L'aumento di tali ricavi è riconducibile ad una sostanziale ripresa dell'attività di vendita a partire dal mese di maggio 2020 dopo i minori ricavi dei primi mesi dovuti alla diffusione della pandemia.

I **costi diretti esterni** si attestano a € 7,5 milioni al 31 dicembre 2020, a fronte di € 7,3 milioni dell'esercizio precedente. L'incremento, pari a € 0,2 milioni, è dovuto all'effetto combinato di un maggior costo del venduto di investimenti immobiliari e rimanenze non immobiliari, parzialmente compensato da un minore costo del venduto delle rimanenze immobiliari.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, positivo per € 2,0 milioni, in miglioramento di € 0,8 milioni rispetto al 31 dicembre 2019.

Il **Totale costi diretti** al 31 dicembre 2020 è pari a € 0,4 milioni e si è incrementato rispetto al 31 dicembre 2019 (€ 0,3 milioni al 31 dicembre 2019) a seguito dell'aumento dell'organico relativo al comparto winery e per maggiori compensi riconosciuti a taluni dipendenti.

Le **Spese generali totali** si attestano a € 2,3 milioni, in riduzione rispetto ai € 2,4 milioni del 31 dicembre 2019.

L'**EBITDA** risulta negativo per circa € 0,7 milioni, rispetto a negativi € 1,6 milioni al 31 dicembre 2019, con un miglioramento di € 0,9 milioni.

La **ripresa di valore delle rimanenze** al 31 dicembre 2020 presenta un saldo pressochè nullo rispetto a € 0,1 milioni di adeguamenti positivi dell'esercizio precedente.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 31 dicembre 2020 sono negativi per € 0,5 milioni, sostanzialmente nulli nel 2019. Il valore al 31 dicembre 2019 includeva un effetto positivo determinato dalla risoluzione agevolata delle controversie tributarie (€ 0,3 milioni) e dal rilascio di fondi oneri stanziati in esercizi precedenti (€ 0,3 milioni),

I **proventi/oneri da società collegate** al 31 dicembre 2020 presentano un saldo negativo di € 0,6 milioni (€ 0,1 milioni di saldo negativo al 31 dicembre 2019).

L'**EBIT** risulta negativo di € 1,7 milioni, rispetto ai negativi € 1,4 milioni al 31 dicembre 2019.

Gli **oneri finanziari al netto dei proventi finanziari** sono sostanzialmente nulli, in linea con lo scorso anno.

Il dato relativo alle **imposte d'esercizio** è pari a € 0,1 milioni al 31 dicembre 2020 rispetto ai positivi € 1,5 milioni al 31 dicembre 2019, dato che includeva il rilascio del fondo rischi fiscali contabilizzato in esercizi precedenti in prevalenza a seguito dell'adesione alla definizione agevolata delle controversie tributarie sulle imposte sul reddito.

La **perdita d'esercizio** si attesta a € 1,8 milioni a fronte di un utile di € 0,1 milioni al 31 dicembre 2019.

DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2020

Il **capitale investito** è pari a € 9,4 milioni rispetto a € 15,4 milioni al 31 dicembre 2019 ed è finanziato principalmente dal patrimonio netto, per € 13,3 milioni e dalle passività finanziarie nette positive (che includono i debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per € 3,9 milioni. Il capitale investito risulta così composto:

Capitale Fisso pari a € 6,3 milioni (€ 9,2 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per €0,9 milioni, €3,2 milioni al 31 dicembre 2019;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per circa € 4,3 milioni, €4,8 milioni al 31 dicembre 2019;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 1,0 milioni, € 1,1 milioni al 31 dicembre 2019, relativi principalmente alla sede sociale e al contratto di locazione di un fondo rustico sottoscritto da Società Agricola la Bollina S.r.l.;
- altre immobilizzazioni finanziarie per € 0,1 milioni, in linea con l'esercizio precedente.

Capitale circolante netto è positivo per € 3,1 milioni (€ 6,2), ed è composto da:

- rimanenze per € 2,0 milioni (€ 4,7 milioni al 31 dicembre 2019);
- crediti commerciali e altri crediti per € 3,8 milioni (€ 6,5 milioni al 31 dicembre 2019). La variazione rispetto all'esercizio precedente è attribuibile per € 3,1 milioni alla variazione dei crediti tributari, dei quali € 2,4 milioni legati al perfezionarsi, nel mese di gennaio 2020, della cessione del credito IVA a Praga RES, attribuibile all'istanza di rimborso IVA presentata dalla Società a seguito della definizione agevolata delle controversie tributarie;
- debiti commerciali e altri debiti per € 2,7 milioni (€ 5,0 milioni al 31 dicembre 2019). La riduzione è principalmente riconducibile al perfezionarsi della cessione del credito IVA a Praga RES S.r.l. per € 2,4 milioni, di cui al punto precedente, che ha comportato, pertanto, la compensazione del credito tributario con il debito verso Praga RES S.r.l.

Il **patrimonio netto consolidato** è pari a € 13,3 milioni (€ 14,4 milioni al 31 dicembre 2019), la variazione è quasi interamente riconducibile al risultato d'esercizio (€ 1,8 milioni) e alla riduzione del patrimonio netto di terzi (negativo) a seguito della cessione di Pragafrance S.ar.l. (€ 0,7 milioni) e della liquidazione di Pragasette S.r.l. in liquidazione (€ 0,1 milioni).

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo al 31 dicembre 2020 (che esclude l'effetto dei debiti per lease IFRS 16) è positivo per € 4,9 milioni rispetto ad un dato negativo di € 0,1 milioni al 31 dicembre 2019.

Alla data di approvazione della presente relazione non si segnalano eventi rilevanti con riguardo all'applicabilità dei *covenant* contrattuali che comportino limiti all'utilizzo delle risorse finanziarie, nell'ambito dell'esposizione esistente.

Il Gruppo dispone di perdite pregresse per circa € 216 milioni; a fronte di tali perdite non sono state iscritte imposte differite attive in quanto non sono al momento presenti i presupposti per la loro iscrizione.

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Restart è rappresentato da asset "*Trading*" destinati alla cessione nel breve e medio termine. All'interno di tale categoria, si distinguono i seguenti segmenti:

- “*Trading assets*”: in cui rientrano immobili già esistenti di cui si prevede la vendita in blocco o frazionata;
- “*Trading lands*”: in cui rientrano aree e terreni edificabili per i quali si prevede la cessione in qualunque fase del ciclo produttivo, dallo *status* di terreno agricolo sino agli avvenuti ottenimenti di autorizzazioni e permessi di vario genere, anche mediante attività di sviluppo degli stessi finalizzati alla successiva dismissione.

La Società detiene gli investimenti immobiliari prevalentemente mediante società controllate e rientranti nel perimetro del Gruppo, ovvero, mediante partecipazioni non di controllo in società veicolo (c.d. “*spv*” o “*special purpose vehicle*”) e fondi immobiliari.

Al 31 dicembre 2020 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Restart, si è attestato a un valore di mercato pari a € 1,6 milioni rispetto al dato € 6,8 milioni al 31 dicembre 2019 (€ 1,6 milioni a parità di perimetro). Tale diminuzione deriva per € 5,1 milioni dalle dismissioni avvenute nel corso del 2020.

(Euro/000)	GAV	% on Total Portfolio	DEBT	LTV Ratio	NAV immobiliare	% on Total Portfolio
Residential	206	12,84%	0	0,0%	206	13,84%
Loft (not residential)	838	52,24%	116	13,8%	722	48,52%
Trading Assets	1.044	65,09%	116	11,1%	928	62,37%
Logistic	560	34,91%	0	0,0%	560	37,63%
Trading Lands	560	34,91%	0	0,0%	560	37,63%
TOTALE PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	1.604	100,00%	116	7,2%	1.488	100,00%

Il Portafoglio immobiliare è composto per il 65,1% da “*Trading Assets*” e per il 34,9% dal “*Trading Lands*”. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 12,85% immobili a destinazione *Residential*, per il 52,25% immobili Loft (not residential) e per il restante 34,9% immobili *Logistic*. Il portafoglio immobiliare è localizzato quasi interamente nel Nord Italia.

AREA SERVIZI

La Capogruppo Restart S.p.A. svolge servizi immobiliari prevalentemente di tipo captive, finalizzati al controllo degli investimenti del Gruppo e al supporto alle società di scopo. In particolare, la Società eroga direttamente servizi di asset management, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate o collegate.

NET ASSET VALUE

Il NAV del Gruppo Restart al 31 dicembre 2020 è pari a € 13,1 milioni.

(Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	13.113	14.890
Rivalutazione di rimanenze	3	124
NAV	13.116	15.014
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.009.378</i>	<i>31.981.603</i>
NAV per share	0,41	0,47

Il NAV non comprende la valutazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 216 milioni (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono ancora i presupposti per la loro iscrizione).

A fronte di un NAV per azione di € 0,41, il prezzo del titolo Restart ha registrato mediamente un premio.

PRINCIPALI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI DELLA CAPOGRUPPO

La Capogruppo, Restart S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2020 con una perdita di € 1,7 milioni, rispetto ad una perdita di € 2,6 milioni dell'esercizio 2019. Il Patrimonio netto della Società si attesta a € 12,7 milioni, a fronte di un valore di € 14,4 milioni al termine del 2019. La variazione è prevalentemente ascrivibile al risultato del periodo.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE NELL'ESERCIZIO

COVID-19 Come noto, a partire dal mese di **gennaio 2020**, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, poste in essere da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e hanno creato un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano prevedibili. I potenziali effetti sul bilancio del perdurare di questo fenomeno, oltre ad eventuali ulteriori misure restrittive ad oggi non prevedibili, in particolare per quanto attiene le poste valutative, non sono ad oggi determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

31 gennaio 2020 Venduto l'immobile ubicato a Cannes (Francia) Bvd. La Croisette n. 2 ad un prezzo di € 2,2 milioni, sostanzialmente in linea con il book value al 31 dicembre 2019.

19 febbraio 2020 Restart SIIQ S.p.A. comunica la composizione aggiornata del capitale sociale (interamente sottoscritto e versato) della Società a seguito dell'esercizio – nel periodo 3 - 7 febbraio 2020 (primi cinque giorni lavorativi bancari del mese corrente) – di ulteriori n. 718.920 warrant "RESTART SIIQ S.p.A. 2015-2020" e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 23.964 nuove azioni rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 30 settembre 2014, al prezzo di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo) per un prezzo complessivo di € 13.180,20.

17 marzo 2020 Restart SIIQ S.p.A., facendo seguito al comunicato stampa diffuso in data 1 luglio 2019, con cui è stato reso noto al mercato l'avvio della procedura per la vendita ("Procedura di Vendita") della partecipazione rappresentativa del 51,16% del capitale sociale di Restart SIIQ S.p.A. ("Restart" o la "Società") detenuta da Augusto S.p.A. ("Augusto"), rende noto di aver ricevuto una comunicazione da parte di Augusto circa l'esistenza di uno stato di incertezza e difficoltà, a quest'ultimo non imputabile, nell'essere reintegrato nel possesso e nella diretta disponibilità di n. 5.020.618 azioni ordinarie di Restart, corrispondenti al 15,69% del capitale sociale della Società, di cui Augusto è legittimo proprietario, a seguito di inadempienza di un intermediario inglese presso il quale tali azioni sono state depositate. A tale riguardo, la Società rende altresì noto che Augusto ha riferito di aver avviato, presso le competenti autorità, tutte le azioni volte alla tutela dei propri diritti e, in particolare, volte ad essere reintegrato nel possesso e nella diretta disponibilità delle suddette n. 5.020.618 azioni ordinarie di Restart depositate da Augusto presso il suddetto intermediario inglese, di cui Augusto è legittimo proprietario. Pur nello stato di incertezza e difficoltà sopra menzionate, si rende noto, che le attività connesse alla Procedura di Vendita stanno proseguendo.

7 maggio 2020 Facendo seguito a quanto comunicato al mercato sin dal 17 marzo, nel contesto dell'aggiornamento della comunicazione ex art. 120 del D. Lgs. 58/1998 ("TUF"), il Socio Augusto ha riferito alla Società che, anche all'esito di iniziative legali avviate da Augusto, tuttora in corso in diverse

sedi, è emerso il compimento da parte di un intermediario inglese presso cui erano state originariamente depositate n. 5.020.618 azioni Restart – pari al 15,69% del capitale di Restart – di illegittimi atti di disposizione su dette azioni Restart, di natura e in favore di destinatari ancora da accertare. In particolare, Augusto ha riferito di non essere ancora in grado di valutare se le suddette azioni Restart siano depositate su altri conti, comunque riconducibili all'intermediario depositario, ovvero se siano state, in tutto o in parte, definitivamente cedute a terzi. Augusto ha conseguentemente comunicato alla Società di non essere allo stato in grado di esercitare i diritti relativi alle predette n. 5.020.618 azioni Restart e che permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse.

22 maggio 2020 Restart S.p.A. comunica che sono state iscritte nel registro delle imprese di Milano le delibere dell'Assemblea Straordinaria dei Soci del 29 aprile 2020, relative in particolare (i) alla modifica dello statuto sociale consegue alla perdita della qualifica di SIQ in capo alla Società e all'adeguamento delle norme statutarie ai nuovi criteri relativi all'equilibrio tra i generi negli organi di amministrazione e controllo delle società quotate introdotti dalla Legge 27 dicembre 2019 n. 160, (ii) all'estensione del termine per l'esercizio dei warrant per altri due anni, sino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2022 incluso (ossia sino al 7 luglio 2022), invariate le ulteriori previsioni del Regolamento dei Warrant, e (iii) alla conseguente proroga del termine finale di sottoscrizione dell'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei warrant sino al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2022 incluso (ossia sino al 7 luglio 2022), invariate le ulteriori previsioni del regolamento dei warrant.

15 giugno 2020 Restart S.p.A. comunica la composizione aggiornata del capitale sociale della Società a seguito dell'esercizio – nel periodo 1 - 8 giugno 2020 di n. 3.480 warrant "RESTART S.p.A. 2015-2020" e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 116 nuove azioni rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 30 settembre 2014, al prezzo di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo) per un prezzo complessivo di € 63,80.

Nel mese di **luglio 2020** la Società ha continuato il percorso di dismissione del portafoglio trading a valori in linea o superiori al book value mediante cessioni di unità immobiliari appartenenti al complesso Platform 9 sito in Milano, Via Pompeo Leoni/ De Angeli.

17 luglio 2020 Restart S.p.A. comunica la composizione aggiornata del capitale sociale della Società a seguito dell'esercizio di n. 10.860 warrant "RESTART S.p.A. 2015-2022" e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 362 nuove azioni rivenienti dall'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei Warrant deliberato dall'Assemblea Straordinaria del 30 settembre 2014, al prezzo di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo) per un prezzo complessivo di € 199,10.

27 luglio 2020 Il Socio Augusto S.p.A., nel contesto dell'aggiornamento della comunicazione ex art. 120 TUF, ha confermato alla Società che Augusto S.p.A. è legittima proprietaria di n. 11.354.624 azioni Restart, pari al 35,476% del capitale di Restart (pienamente disponibili), nonché di ulteriori n. 5.020.618 azioni Restart, pari al 15,68% del capitale di Restart, originariamente depositate presso un intermediario inglese e rispetto alle quali sono emersi, anche all'esito di iniziative legali avviate da Augusto S.p.A., illegittimi atti di disposizione, di natura e in favore di destinatari ancora da accertare. In particolare, Augusto ha riferito di non essere ancora in grado di valutare se le suddette n. 5.020.618 azioni Restart siano depositate su altri conti comunque riconducibili all'intermediario depositario ovvero se siano state, in tutto o in parte, definitivamente cedute a terzi. Augusto ha conseguentemente comunicato che allo stato non è in grado di esercitare i diritti relativi alle predette n. 5.020.618 azioni Restart e che permane uno stato di incertezza in merito alla recuperabilità della disponibilità delle stesse. Il Socio Augusto ha altresì rappresentato alla Società che, in caso di esito positivo della vicenda, Augusto verrebbe a recuperare la legittima disponibilità della propria partecipazione pari al 51,16% del capitale di Restart, senza che da ciò possa conseguire un obbligo di promozione dell'OPA.

17 novembre 2020 Restart S.p.A. comunica che gli Azionisti Stella D’Atri e D&C Governance Technologies S.r.l., titolari di una partecipazione complessivamente pari al 5,06% circa del capitale sociale di Restart, hanno presentato alla Società istanza di identificazione degli Azionisti che detengono azioni in misura superiore allo 0,5% del capitale sociale con diritto di voto della Società ai sensi dell’art. 83-duodecies, comma 3 del TUF.

24 novembre 2020 Restart S.p.A facendo seguito a quanto comunicato in data 17 novembre 2020, precisa che – previa verifica della legittimità e regolarità dell’istanza di identificazione degli Azionisti presentata dagli Azionisti Stella D’Atri e D&C Governance Technologies S.r.l. ai sensi dell’art. 83-duodecies, comma 3 del TUF– la Società ha senza indugio dato corso alla suddetta richiesta di identificazione degli Azionisti tramite il depositario centrale.

11 dicembre 2020 Restart S.p.A. comunica, la composizione aggiornata del capitale sociale della Società a seguito dell’esercizio – nel periodo 1 – 7 dicembre 2020 – di ulteriori n. 99.990 warrant “RESTART S.p.A. 2015-2022” e della conseguente sottoscrizione (nel rapporto di n. 1 nuova azione ordinaria ogni n. 30 Warrant esercitati) e contestuale liberazione di n. 3.333 nuove azioni rivenienti dall’aumento di capitale a servizio dell’esercizio dei Warrant deliberato dall’Assemblea Straordinaria del 30 settembre 2014 al prezzo di € 0,55 per azione (comprensivo di sovrapprezzo) per un prezzo complessivo di € 1.833,15.

EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL’ESERCIZIO

14 marzo 2021 Restart S.p.A. comunica che il Consigliere non esecutivo Maria Rita Scolaro ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto immediato, in ragione di asseriti disallineamenti con il Consiglio di Amministrazione in relazione, tra l’altro, alle modalità di gestione della Società. Per quanto a conoscenza della Società, l’Avv. Scolaro, alla data delle dimissioni, non risulta detenere azioni della Società.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società nel corso del 2020 ha continuato nel percorso di dismissione del portafoglio trading funzionale alla trasformazione del NAV Immobiliare in cassa da poter poi reinvestire in operazioni opportunistiche. In particolare, sono state concluse complessivamente vendite pari al 76% del portafoglio immobiliare consolidato rispetto al 31 dicembre 2019, a prezzi in linea o superiori al book value. Pertanto, le dismissioni cumulate dalla data della scissione hanno raggiunto un valore pari a circa all’ 87% del portafoglio immobiliare consolidato rispetto al 31 dicembre 2018, comprovando la capacità di Restart di gestire e valorizzare in tempi rapidi immobili appartenenti a diverse asset class. È inoltre proseguita durante l’anno l’attività volta alla semplificazione della struttura del Gruppo mediante la liquidazione e cessione di partecipazioni non strategiche.

Tali dismissioni, unitamente alle attività poste in essere dalla società per il recupero dei crediti fiscali iscritti in bilancio, hanno consentito un sensibile miglioramento della Posizione Finanziaria netta di Gruppo, pari a € 4,9 milioni positivi al 31 dicembre 2020, in miglioramento di € 5,0 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 e di € 6,1 milioni rispetto al 31 dicembre 2018.

In merito alle operazioni di investimento, quest’ultime continuano a subire un rallentamento dovuto alla comunicazione ricevuta in data 1° luglio 2019 dai Soci titolari dell’intero capitale di Augusto S.p.A., azionista di maggioranza della Società, avente ad oggetto l’accordo concluso in data 28 giugno 2019 tra i Soci di Augusto in merito all’avvio di una procedura di valorizzazione di Restart, rilevante ai sensi dell’art. 122 del TUF.



Nell'Accordo, i Soci di Augusto hanno condiviso di avviare da subito la procedura per la vendita della partecipazione in Restart detenuta da Augusto stessa alle migliori condizioni. Al riguardo, si precisa che, per quanto di competenza della Società, le attività connesse alla procedura di vendita stanno procedendo. Infine, come noto, a partire dal mese di gennaio 2020, lo scenario nazionale e internazionale è stato caratterizzato dalla diffusione del Coronavirus e dalle conseguenti misure restrittive per il suo contenimento, attuate da parte delle autorità pubbliche dei Paesi interessati. Seppur tale situazione congiunturale abbia avuto un impatto limitato sulle attività del Gruppo, tali circostanze, straordinarie per natura ed estensione, potrebbero avere ripercussioni, dirette e indirette, sull'attività economica e creare nel prossimo futuro un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano allo stato prevedibili anche in considerazione di potenziali ulteriori misure restrittive che potrebbero generare, ove poste in essere, un rallentamento delle attività di rotazione del portafoglio del Gruppo. Pertanto, i potenziali effetti di questo fenomeno sulla relazione finanziaria e sull'evoluzione prevedibile della gestione non sono ad oggi pienamente determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

Anche alla luce di quanto sopra, la Società ritiene comunque di poter proseguire con successo nel primo semestre 2021 con le attività di valorizzazione del residuo portafoglio immobiliare e delle partecipazioni del Gruppo con l'obiettivo, ove si verificassero i presupposti, di reinvestire nel secondo semestre dell'anno le risorse rivenienti dalle dismissioni, unitamente a quelle già disponibili, in una o più operazioni immobiliari opportunistiche.

RELAZIONE ANNUALE SUL GOVERNO SOCIETARIO E GLI ASSETTI PROPRIETARI; RELAZIONE SULLA POLITICA DI REMUNERAZIONE E SUI COMPENSI CORRISPOSTI EX ART. 123-TER DEL D. LGS. N. 58/98

Sempre in data odierna il Consiglio di Amministrazione ha approvato la Relazione annuale sul governo societario e gli assetti proprietari per l'esercizio 2020, ai sensi dell'art. 123-bis del TUF, la Politica di remunerazione e la Relazione sulla Politica di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del TUF.

La Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari, la Relazione sulla politica di remunerazione sui compensi corrisposti ex art. 123-ter del TUF verranno messe a disposizione del pubblico unitamente alla Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2020 e alle Relazioni del Collegio Sindacale e della Società di Revisione, nei termini e con le modalità stabiliti dalla normativa vigente.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Restart S.p.A., Dott. Giovanni Magnotta attesta, ai sensi dell'art. 154-bis, comma 2, del D.Lgs. 58/98 che l'informativa contabile contenuta nel presente comunicato stampa corrisponde alle risultanze documentali, ai libri ed alle scritture contabili.

Il bilancio consolidato al 31 dicembre 2020 sarà messo a disposizione del pubblico entro i termini di legge, presso la sede legale della società – Via Tortona 37, 20143 Milano, sul sito internet della Società all'indirizzo www.restart-group.com e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it

Per ulteriori informazioni: www.restart-group.com

Investor Relations CDR Communication

Silvia Di Rosa

silvia.dirosa@cdr-communication.it

Claudia Gabriella Messina

claudia.messina@cdr-communication.it

Ufficio Stampa



RESTART
REAL ESTATE INVESTMENTS

media@restart-group.com

Restart S.p.A.
Via Tortona n. 37
20144 Milano
Tel. +39 02 62432

Capitale sociale € 5.004.706,86
C.F. e Reg. Imp. di Milano, Monza-Brianza e Lodi 00824960157
R.E.A. di Milano, Monza-Brianza e Lodi 112395
P.IVA 13283620154

www.restart-group.com

Società soggetta ad attività di direzione e coordinamento di Augusto S.p.A.

In allegato:

Conto Economico Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2020

Con riferimento ai dati esposti nel presente comunicato, si precisa che si tratta di dati per i quali non è stata completata l'attività di revisione legale.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	57	52	5
Margine da vendita partecipazioni	(10)	0	(10)
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	3.360	5.414	(2.054)
Ricavi da vendita rimanenze non immobiliari	3.548	2.925	623
Ricavi da vendita investimenti immobiliari	2.200	0	2.200
Altri ricavi	389	82	307
Totale Ricavi	9.544	8.473	1.071
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(2.869)	(5.209)	2.340
Costo del venduto di rimanenze non immobiliari	(1.892)	(1.511)	(381)
Costo del venduto di investimenti immobiliari	(2.200)	0	(2.200)
Perdite per sfitti nette	(22)	(104)	82
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(48)	(83)	35
Opex	(12)	11	(23)
Commissioni e provvigioni	(500)	(410)	(90)
Altri costi non riaddebitabili	(3)	(9)	6
Totale Costi Diretti Esterni	(7.546)	(7.315)	(231)
Net Operating Income	1.998	1.158	840
Costo del Personale Diretto	(357)	(286)	(71)
Totale Costi diretti	(357)	(286)	(71)
Costo del Personale di sede	(436)	(513)	77
Consulenze a Struttura	(897)	(1.050)	153
G&A	(998)	(865)	(133)
Totale Spese Generali	(2.331)	(2.428)	97
EBITDA	(690)	(1.556)	866
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	0	(40)	40
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	8	146	(138)
Proventi/(oneri) da società collegate	(490)	(16)	(474)
	(568)	108	(676)
EBIT (Risultato operativo)	(1.740)	(1.358)	(382)
Proventi/(oneri) finanziari	3	(16)	19
EBT (Risultato ante imposte)	(1.737)	(1.374)	(363)
Imposte/Oneri fiscali	(82)	1.451	(1.533)
Utile/(Perdita)	(1.819)	77	(1.896)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(43)	1	(44)
Risultato di competenza del Gruppo	(1.776)	76	(1.852)



STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale fisso	6.306	9.227	(2.921)
Capitale circolante netto	3.078	6.222	(3.144)
CAPITALE INVESTITO	9.384	15.449	(6.065)
Patrimonio netto di competenza del gruppo	13.113	14.890	(1.777)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	228	(501)	729
Totale patrimonio netto	13.341	14.389	(1.048)
Altre (attività) e passività non correnti	(77)	(226)	149
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	591	953	(362)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	200	2.165	(1.965)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(5.677)	(2.995)	(2.682)
Totale indebitamento finanziario netto	(4.886)	123	(5.009)
Debiti per lease	1.006	1.163	(157)
Totale passività finanziarie nette	(3.880)	1.286	(5.166)
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	9.384	15.449	(6.065)

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

	31/12/2020	31/12/2019	Variazione
A. Cassa	5.677	2.995	2.682
B. Mezzi equivalenti	0	0	0
C. Titoli	0	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	5.677	2.995	2.682
E. Crediti finanziari correnti	0	0	0
F. Debiti verso banche correnti	(198)	(851)	653
G. Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0
H. Altre passività finanziarie correnti	(2)	(1.314)	1.312
I. Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(200)	(2.165)	1.965
J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	5.477	830	4.647
K. Debiti verso banche non correnti	(589)	(949)	360
L. Obbligazioni emesse	0	0	0
M. Altre passività finanziarie non correnti	(2)	(4)	2
N. Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(591)	(953)	362
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	4.886	(123)	5.009
P. Passività derivanti da lease correnti	(271)	(246)	(25)
Q. Passività derivanti da lease non correnti	(735)	(917)	182
Indebitamento finanziario netto incluso IFRS 16 (O) + (P) + (Q) (Passività finanziarie nette)	3.880	(1.286)	5.166