

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI RESTART HA APPROVATO IL PROGETTO DI BILANCIO D'ESERCIZIO E IL BILANCIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

### CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA PER IL 26 APRILE 2022

#### Principali indicatori economici<sup>1</sup>:

- Ricavi totali: € 0,1 mln (€ 5,8 mln)
- NOI: € 0,06 mln (€ 0,59 mln)
- EBITDA: € -1,7 mln (€ -1,1 mln)
- Utile/(perdita): € -2,6 mln (€ -1,8 mln)

#### Principali indicatori patrimoniali:

- Indebitamento Finanziario Netto: positivo € 4,6 mln (positivo € 4,9 mln)
- GAV Consolidato: € 1,6 mln (€ 1,6 mln)
- NAV € 10,6 mln (€ 13,1 mln) e NAV per azione € 0,33 (€ 0,41)

Milano, 22 marzo 2022 - Il Consiglio di Amministrazione di **Restart S.p.A.** (EXM: RST), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Francesca Romana Sabatini, ha approvato il Progetto di Bilancio d'Esercizio e il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021.

#### CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2021

I **ricavi complessivi** ammontano a € 0,1 milioni, rispetto ai € 5,8 milioni del 31 dicembre 2020. I ricavi di vendita al 31 dicembre 2020 includevano i proventi dalle cessioni di investimenti immobiliari e rimanenze immobiliari, sostanzialmente nulle al 31 dicembre 2021.

I **ricavi da vendita rimanenze immobiliari** presentano un saldo pressoché nullo al 31 dicembre 2021, € 3,3 milioni al 31 dicembre 2020, e si riferivano alla cessione di unità immobiliari facenti parte del complesso sito in Milano Via Pompeo Leoni/De Angeli.

I **ricavi da vendita investimenti immobiliari** presentano un saldo nullo, a fronte di € 2,2 milioni al 31 dicembre 2020, interamente riconducibili alla cessione dell'appartamento sito in Cannes detenuto da Pragafrance S.ar.l..

Gli **altri ricavi** sono pari a € 0,1 milioni al 31 dicembre 2021 rispetto ai € 0,2 milioni del 31 dicembre 2020, ed includono principalmente le erogazioni a fondo perduto incassate da Restart e previste dal decreto-legge 22 marzo 2021 n. 41 (c.d. decreto Sostegni).

I **costi diretti esterni** si attestano a € 0,1 milioni al 31 dicembre 2021, a fronte di € 5,2 milioni del periodo precedente. La riduzione è riconducibile principalmente al costo del venduto di investimenti immobiliari e rimanenze immobiliari, che al 31 dicembre 2021 presentano un saldo pressoché nullo.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al Totale Ricavi e Totale Costi Diretti Esterni sopra commentate, positivo per € 0,1 milioni in riduzione di € 0,5 milioni rispetto al 31 dicembre 2020.

Le **Spese generali totali** si attestano a € 1,8 milioni, sostanzialmente in linea con l'esercizio 2020.

---

<sup>1</sup>I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono al 31 dicembre 2020.

Il **costo del personale di sede**, pari a € 0,4 milioni, si è ridotto rispetto al periodo precedente per l'effetto netto di a) minori costi a seguito delle dimissioni del dirigente, b) maggiori costi per un accordo di distacco temporaneo al 50% di un dirigente di Praga RES S.r.l. che ricopre in Restart il ruolo di COO&CIO e c) minori compensi variabili riconosciuti al personale.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci relative ai Ricavi, ai costi Diretti e alle Spese Generali sopra commentate, negativo per circa € 1,7 milioni, rispetto a negativi € 1,1 milioni al 31 dicembre 2020.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 31 dicembre 2021 sono negativi per € 0,1 milioni rispetto ai € 0,2 milioni al 31 dicembre 2020. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e il rilascio di fondi svalutazione crediti finanziari.

I **proventi/oneri da società collegate** al 31 dicembre 2021 presentano un saldo negativo di € 0,8 milioni (€ 0,6 milioni di saldo negativo al 31 dicembre 2020). Il valore al 31 dicembre 2021 include principalmente l'adeguamento della partecipazione in Aedilia Nord Est secondo il metodo del patrimonio netto che riflette la valorizzazione dell'immobile sito in Venezia, Via Cannaregio, e del credito verso il tenant.

L'**EBIT** risulta negativo di € 2,6 milioni, rispetto ai negativi € 1,8 milioni al 31 dicembre 2020.

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

Il dato relativo agli **utili/(perdite) dopo le imposte delle attività operative cessate** presenta un saldo negativo sostanzialmente nullo, in linea con il valore al 31 dicembre 2020. Per effetto della cessione della società Bollina S.r.l., avvenuta in data 24 maggio 2021, il conto economico del comparto winery, fino a tale data, e gli effetti economici generati dall'operazione sono stati riclassificati nella voce "*Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività operative cessate*".

La **perdita d'esercizio** si attesta a € 2,6 milioni a fronte di una perdita di € 1,8 milioni al 31 dicembre 2020.

\*\*\*

## DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI AL 31 DICEMBRE 2021

Il **capitale investito** è pari a € 5,9 milioni ed è finanziato dal patrimonio netto, per € 10,6 milioni, da un surplus finanziario (inclusivo dei debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per € 4,4 milioni e dalle altre attività non correnti per € 0,2 milioni. Il capitale investito risulta così composto:

**Capitale Fisso** pari a € 4,5 milioni (€ 6,3 milioni) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 0,6 milioni, € 0,9 milioni al 31 dicembre 2020;
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per circa € 3,7 milioni, € 4,3 milioni al 31 dicembre 2020;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 0,2 milioni, € 1,0 milioni al 31 dicembre 2020; la riduzione è principalmente riconducibile alla vendita delle società operanti nel comparto winery;
- altre immobilizzazioni finanziarie sostanzialmente nulle (€ 0,1 milioni nell'esercizio precedente).

**Capitale circolante netto** è positivo per € 1,4 milioni (€ 3,1 milioni), ed è composto da:

- rimanenze per € 1,0 milioni (€ 2,0 milioni al 31 dicembre 2020); la variazione rispetto all'esercizio precedente è interamente attribuibile al deconsolidamento del comparto winery.
- crediti commerciali e altri crediti per € 2,0 milioni (€ 3,8 milioni al 31 dicembre 2020). La variazione rispetto all'esercizio precedente è attribuibile per € 0,8 milioni al deconsolidamento

- del comparto winery e per 0,7 all'incasso dei crediti IVA richiesti a rimborso.
- debiti commerciali e altri debiti per € 1,6 milioni (€ 2,7 milioni al 31 dicembre 2020); la variazione è quasi interamente riconducibile al deconsolidamento del comparto winery.

**Il patrimonio netto consolidato** è pari a € 10,6 milioni (€ 13,3 milioni al 31 dicembre 2020), la variazione è riconducibile principalmente al risultato del periodo (negativo per € 2,6 milioni) e all'azzeramento del patrimonio netto di terzi per effetto del deconsolidamento del comparto viti-vinicolo a seguito della cessione di Bollina S.r.l..

**Le passività finanziarie nette** del Gruppo al 31 dicembre 2021 sono positive per € 4,4 milioni rispetto a € 3,9 milioni al 31 dicembre 2020 ed includono debiti per lease per € 0,2 milioni (€ 1,0 milioni al 31 dicembre 2020).

Il Gruppo dispone di perdite pregresse per circa € 218 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”*).

Al 31 dicembre 2021 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Restart, si è attestato a un valore di mercato pari a € 1,6 milioni sostanzialmente invariato al 31 dicembre 2020.

(Euro/000)	GAV	% on Total Portfolio	DEBT	LTV Ratio	NAV immobiliare	% on Total Portfolio
Residential	168	10,83%	0	0,0%	168	10,83%
Other (not residential)	813	52,42%	0	0,0%	813	52,42%
<b>Trading Assets</b>	<b>981</b>	<b>63,25%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>981</b>	<b>63,25%</b>
Logistic	570	36,75%	0	0,0%	570	36,75%
<b>Trading Lands</b>	<b>570</b>	<b>36,75%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>570</b>	<b>36,75%</b>
<b>TOTALE PORTAFOGLIO CONSOLIDATO</b>	<b>1.551</b>	<b>100,00%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>1.551</b>	<b>100,00%</b>

Il Portafoglio immobiliare è composto per il 63,2% da *“Trading Assets”* e per il 36,8% dal *“Trading Lands”*. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 10,8% immobili a destinazione *Residential*, per il 52,4% immobili *Not Residential* e per il restante 36,8% 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 2021 è pari a € 10,6 milioni.

(Euro/000)	31/12/2021	31/12/2020
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	10.565	13.113
Rivalutazione di rimanenze	3	3
<b>NAV</b>	<b>10.568</b>	<b>13.116</b>
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.009.378</i>	<i>32.009.378</i>
<b>NAV per share</b>	<b>0,33</b>	<b>0,41</b>

Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 218 milioni (non stanziata in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

A fronte di un NAV per azione di € 0,33, il valore del titolo ha evidenziato mediamente un premio.

\*\*\*

## PRINCIPALI DATI ECONOMICO PATRIMONIALI DELLA CAPOGRUPPO

La Capogruppo, Restart S.p.A., ha chiuso l'esercizio 2021 con una perdita di € 2,2 milioni, rispetto ad una perdita di € 1,7 milioni dell'esercizio 2020.

Il Patrimonio netto della Società si attesta a € 10,6 milioni, a fronte di un valore di € 12,7 milioni al termine del 2020. La variazione è prevalentemente ascrivibile al risultato del periodo.

\*\*\*\*

## PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE NELL'ESERCIZIO

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.

Seppur tale situazione congiunturale abbia avuto un impatto limitato sulle attività del Gruppo, siffatte circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno inciso sull'attività economica complessiva rallentando le attività di investimento e continueranno a determinare nel prossimo futuro un contesto di generale incertezza, aggravata dall'instabilità dello scenario geopolitico e macro-economico internazionale generata dalla guerra in corso in Ucraina, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano allo stato prevedibili. Pertanto, i potenziali effetti di questi fenomeni sull'andamento delle attività della Società e sull'evoluzione prevedibile della gestione non sono ad oggi pienamente determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio.

Le circostanze di carattere generale sopra indicate, unitamente a fattori endogeni di criticità richiamati nell'elencazione di cui infra, hanno influito negativamente sulla possibilità di conseguire gli obiettivi pianificati nell'esercizio, vale a dire la realizzazione di investimenti immobiliari in grado di determinare il raggiungimento dell'equilibrio economico ricorrente della Società.

Al riguardo sono state valutate più operazioni (con un sottostante immobiliare a destinazione commerciale e residenziale); parallelamente sono proseguite le cessioni di partecipazioni non strategiche, mentre ha subito un rallentamento l'attività di dismissione del residuo portafoglio immobiliare del Gruppo.

**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 risultava detenere azioni della Società.

**31 marzo 2021** Restart S.p.A. ha sottoscritto un accordo di cessione della quota di partecipazione nel Fondo Leopardi al prezzo complessivo di € 23 migliaia. In pari data la Società ha sottoscritto un ulteriore accordo di cessione dei crediti vantati dalla Società nei confronti del Fondo e di alcune sue partecipate, a fronte di un corrispettivo complessivo di € 2 migliaia.

**28 aprile 2021** L'Assemblea Straordinaria e Ordinaria di Restart S.p.A. ha deliberato, *inter alia*, la nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione, presieduto da Francesca Romana Sabatini, e del nuovo Collegio Sindacale, presieduto dal Paolo Spadafora, per il triennio 2021-2023, nonché approvato la politica di remunerazione della Società per gli esercizi 2021-2023.

**30 aprile 2021** Restart S.p.A. ha nominato Domenico Bellomi alla carica di Vicepresidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi e Giuseppe Roveda alla carica di Amministratore Delegato della Società. Inoltre, ha provveduto ad accertare la sussistenza dei requisiti normativi e statutari, anche sotto il profilo dell'equilibrio tra i generi, in capo ai propri componenti ai fini della regolare costituzione dell'organo amministrativo, valutando inoltre il possesso dei requisiti di indipendenza in capo ai Consiglieri neo-eletti.

**7 maggio 2021** Restart S.p.A., facendo seguito al comunicato stampa diffuso in data 6 maggio 2021 per conto di Augusto S.p.A., ha precisato che: a) non ha presentato alcun ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F. come erroneamente riportato in alcuni titoli di testate giornalistiche; b) il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F., depositato da Augusto S.p.A. (il "Ricorso"), non determina impatti sull'operatività corrente di Restart S.p.A. né sui programmi della stessa rappresentati al mercato; c) Augusto S.p.A. non ha rilasciato alcuna garanzia nell'interesse di Restart; d) come rappresentato nel Ricorso di Augusto S.p.A., pubblicato al Registro delle Imprese, Augusto S.p.A. "(...) attraversa un periodo di temporanea e reversibile crisi finanziaria, dovuto, in gran parte, alle vicende collegate all'emissione di un prestito obbligazionario, avvenuta nel 2017, avente scadenza al 30 aprile 2020, allo stato non rimborsato."

**18 maggio 2021** Restart S.p.A. ha deliberato di aderire al nuovo Codice di Corporate Governance delle Società Quotate emanato dal Comitato per la Corporate Governance di Borsa Italiana S.p.A. e ha istituito il i) Comitato Controllo, Rischi e Operatività con Parti Correlate, ii) Comitato per la Remunerazione e le Nomine, iii) Comitato Finanza e Investimenti, nominandone i componenti. Nella medesima riunione consiliare sono stati adottati i Regolamenti per il funzionamento del Consiglio di Amministrazione e dei Comitati, le Linee di Indirizzo del Sistema di Controllo Interno e di Gestione dei Rischi e la Politica per la gestione del dialogo con la generalità degli azionisti.

**24 maggio 2021** Restart S.p.A. ha ceduto la partecipazione detenuta in Bollina S.r.l. a fronte di un corrispettivo di € 490 migliaia.

**31 maggio 2021** Restart S.p.A. ha comunicato l'intervenuta risoluzione consensuale del rapporto di lavoro con il Chief Operating Officer & Chief Investment Officer, nonché Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari, Dott. Giovanni Magnotta e il conferimento con effetto dal 1° giugno 2021 dell'incarico di Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari allo Studio Magnotta a.p., nella persona del Dott. Gianluca Magnotta.

**28 luglio 2021** La società Augusto S.p.A., controllante di Restart S.p.A., ha deliberato: i) lo scioglimento anticipato della Società, ponendola in liquidazione volontaria; ii) di affidare la liquidazione della Società, sino alla Assemblea convocata per l'approvazione del bilancio di esercizio al 31 dicembre 2022, ad un collegio di n. 3 (tre) liquidatori; iii) di attribuire al collegio dei liquidatori il potere di compiere gli atti utili per la liquidazione della società, autorizzando il collegio dei liquidatori a vendere tutte le attività sociali di Augusto S.p.A., inclusive della partecipazione ad oggi detenuta da Augusto S.p.A. in Restart S.p.A., confermando che la relativa procedura di vendita è già in atto e che proseguirà l'esercizio, anche in funzione del migliore realizzo, dell'attività di direzione e coordinamento sulla controllata Restart S.p.A..

**17 settembre 2021** Restart S.p.A., avendo rilevato la presenza di talune indiscrezioni su una possibile operazione di investimento, ha precisato che, coerentemente con la propria strategia e modello di business, nonché con quanto rappresentato all'interno del paragrafo 2.15 rubricato "Evoluzione prevedibile della gestione" della Relazione finanziaria semestrale al 30 giugno 2021, sono all'esame della Società alcune possibili operazioni di investimento, tra cui la possibile acquisizione del controllo del Gruppo Hiram S.p.A. attivo nel settore immobiliare con focus tra l'altro su portafogli o assets distressed sottostanti a NPL o UTP, che allo stato è in una fase di verifica preliminare a seguito dello scambio di una manifestazione di interesse non vincolante e con esclusiva in favore della Società.

**3 novembre 2021** Restart S.p.A. ha reso noto di aver ricevuto dalla controllante Augusto S.p.A. in liquidazione una comunicazione di aggiornamento in merito alla procedura di concordato "in bianco" ai sensi dell'art. 161, comma 6 L.F. avviata dalla stessa Augusto in data 4 maggio 2021 con cui si informava, *inter alia*, che la stessa Augusto ha sottoscritto in data 2 novembre 2021 un accordo di ristrutturazione dei debiti ex art. 182-bis L.F. con i propri principali creditori.

**25 novembre 2021** Restart S.p.A. ha comunicato che la Consigliera Claudia Arena ha rassegnato le proprie dimissioni con effetto immediato dalle cariche di componente dei Comitati endoconsiliari (Comitato Controllo Rischi e operatività con parti correlate – Comitato per la Remunerazione e le Nomine – Comitato Finanza e Investimenti), in considerazione del venir meno dei requisiti di indipendenza per effetto della sua nomina in data 24 novembre 2021 quale Amministratore e Incaricato del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi di Aedes SIQ S.p.A., società quotata sul mercato Euronext Milan e controllata - al pari di Restart - da Augusto S.p.A. in liquidazione.

**29 dicembre 2021** Restart S.p.A. ha comunicato l'intervenuta scadenza, in data 28 dicembre 2021, per decorso naturale del termine di durata, delle previsioni contenute nel patto parasociale, stipulato in data 28 dicembre 2018 e rilevante ai sensi dell'articolo 122 del TUF, tra Agarp S.r.l., Arepo AD S.à.r.l., Prarosa S.p.A. e Tiepolo S.r.l., Azionisti di Augusto S.p.A. in liquidazione, controllante di Restart S.p.A. Il suddetto Patto, avente ad oggetto il 100% del capitale di Augusto, era stato stipulato per disciplinare, *inter alia* le regole di *corporate governance* relative alla gestione di Restart.

\*\*\*

## **EVENTI SUCCESSIVI ALLA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO**

**14 gennaio 2022** Restart S.p.A., facendo seguito a quanto comunicato in data 3 novembre 2021, ha reso noto di aver ricevuto dalla controllante Augusto S.p.A. in liquidazione una comunicazione con la quale la medesima ha riferito che, in pari data, ad Augusto è stato comunicato il decreto mediante il quale il Tribunale di Milano ha omologato l'accordo di ristrutturazione ex art. 182- bis L.F. sottoscritto da Augusto in data 2 novembre 2021 e regolarmente pubblicato presso il competente registro delle imprese.

**18 gennaio 2022** Facendo seguito a quanto comunicato in data 25 novembre 2021, il Consiglio di Amministrazione della Società ha proceduto alla riorganizzazione dei Comitati endoconsiliari istituendo un comitato unico composto da tre Amministratori non esecutivi e indipendenti (il "Comitato Indipendenti") con

funzioni propositive e consultive in materia di controlli, rischi, nomine, remunerazioni e operatività con parti correlate nelle persone di Annapaola Negri-Clementi (Presidente), Stella D'Atri e Giorgio Gabrielli.

Come noto, a partire dal mese di **febbraio 2022** la situazione politico-economica ha subito un peggioramento a livello internazionale determinato dall'esplosione del conflitto russo-ucraino. I potenziali effetti di questo fenomeno sull'andamento delle attività della Società e sull'evoluzione prevedibile della gestione non sono ad oggi pienamente determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio.

\*\*\*

### **EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE**

La Società nel corso del 2021 ha proseguito l'attività volta alla semplificazione della struttura del Gruppo mediante la cessione di partecipazioni non strategiche.

In particolare, sono state concluse le cessioni delle quote del Fondo Leopardi per € 23 migliaia e dei correlati crediti per € 2 migliaia, oltre alla cessione dell'intera partecipazione detenuta dalla Società in Bollina S.r.l. (pari al 70%) per € 490 migliaia.

È proseguita – inoltre – l'attività di recupero dei crediti fiscali iscritti in bilancio; al riguardo si evidenzia l'incasso di € 745 migliaia relativo al parziale rimborso del credito Iva 2020 e Iva 2019.

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, siffatte circostanze, straordinarie per natura ed estensione, hanno inciso sull'attività economica complessiva e continueranno a determinare nel prossimo futuro un contesto di generale incertezza, le cui evoluzioni e i relativi effetti non risultano allo stato prevedibili, anche in considerazione del peggioramento della situazione politico-economica a livello internazionale determinato dall'esplosione del conflitto russo-ucraino. Pertanto, i potenziali effetti di questi fenomeni sulla relazione finanziaria annuale - e in particolare sull'evoluzione prevedibile della gestione - non sono ad oggi pienamente determinabili e saranno oggetto di costante monitoraggio nel prosieguo dell'esercizio.

Nel corso del 2021 le operazioni di investimento hanno continuato a subire un rallentamento dovuto anche alla comunicazione ricevuta in data 1° luglio 2019 dai Soci titolari dell'intero capitale di Augusto, azionista di controllo 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; inoltre, in data 28/07/2021 è stata comunicata al mercato la messa in liquidazione della controllante stessa Augusto.

Nonostante il generale contesto di incertezza e le specifiche criticità sopra delineate, la Società ritiene di poter proseguire anche nel 2022 con l'attività di dismissione del residuo portafoglio immobiliare 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 operazioni immobiliari opportunistiche.

Parallelamente alle attività di cui sopra, nel corso di questi primi mesi del 2022 la Società ha anche attivato un piano di riduzione dei costi di gestione ricorrenti.

Infine, per quanto riguarda la procedura di vendita della partecipazione in Restart detenuta da Augusto (e comunicata al mercato), si precisa che, per quanto di competenza della Società, le attività connesse alla procedura stessa stanno procedendo.

\*\*\*

### **CONVOCATA L'ASSEMBLEA ORDINARIA E STRAORDINARIA PER IL 26 APRILE 2022**

Il Consiglio di Amministrazione ha inoltre deliberato di convocare l'Assemblea Ordinaria e Straordinaria degli Azionisti per il giorno 26 aprile 2022 in unica convocazione per deliberare in merito ai seguenti punti all'ordine del giorno:

#### *PARTE ORDINARIA*



1. *Approvazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2021; illustrazione del bilancio consolidato del Gruppo Restart relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021; Relazione degli Amministratori sulla gestione; Relazione del Collegio Sindacale e Relazione della Società di Revisione; deliberazioni inerenti e conseguenti;*
2. *Relazione sulla politica in materia di remunerazione e sui compensi corrisposti ai sensi dell'art. 123-ter del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58; deliberazioni inerenti e conseguenti:*
  - 2.1 *approvazione della politica di remunerazione illustrata nella prima sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti;*
  - 2.2 *voto consultivo sulla seconda sezione della Relazione sulla politica di remunerazione e sui compensi corrisposti.*
3. *Autorizzazione all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie ai sensi degli artt. 2357 e 2357-ter del codice civile, dell'art. 132 del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998 n. 58 e dell'art. 144-bis del Regolamento approvato dalla Consob con delibera 11971/1999, previa revoca della deliberazione assunta dall'Assemblea del 28 aprile 2021 per quanto non utilizzato; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

#### **PARTE STRAORDINARIA**

1. *Estensione del termine di esercizio dei warrant Restart 2015-2022; conseguenti modifiche al termine di sottoscrizione dell'aumento di capitale a servizio dell'esercizio dei warrant, al Regolamento dei warrant e allo Statuto sociale; deliberazioni inerenti e conseguenti.*

Con riferimento alla proposta di acquisto e disposizione di azioni proprie di cui al punto 3 della parte ordinaria dell'Assemblea, il Consiglio di Amministrazione ha deliberato di proporre all'Assemblea di essere autorizzato all'acquisto e alla disposizione di azioni proprie, fino ad un massimo pari al 10% del capitale sociale *pro tempore* e per il periodo di 18 mesi a far data dalla delibera assembleare, per le finalità dettagliatamente specificate nelle Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'art. 125-ter del TUF, alla quale si rinvia, che sarà messa a disposizione del pubblico unitamente all'Avviso di convocazione dell'Assemblea e alle Relazioni previste dalla vigente normativa entro i termini di legge presso la sede legale, sul sito internet della Società [www.restart-group.com](http://www.restart-group.com) e meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

La proposta del Consiglio di Amministrazione prevede che gli acquisti siano effettuati sul mercato con le modalità previste dalla normativa, anche europea, applicabile (in modo da beneficiare, ove del caso, della protezione assicurata dal Reg. UE n. 596/2014 o dalle prassi di mercato ammesse), ad un corrispettivo unitario che non potrà comunque discostarsi, né in diminuzione né in aumento, per più del 10% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione, nel rispetto delle condizioni operative stabilite dalla normativa, anche europea, applicabile. Si informa che alla data odierna la Società detiene n. 2.183 azioni proprie.

Con riferimento alla parte straordinaria dell'Assemblea si precisa che il Consiglio di Amministrazione, al fine di aumentare la possibilità per la Società di acquisire risorse patrimoniali derivanti dal possibile esercizio dei Warrant Restart S.p.A. 2015-2022 in circolazione ("Warrant"), ha ritenuto opportuno proporre l'estensione di due anni del termine di scadenza dei Warrant, dal quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2022 incluso al quinto giorno lavorativo bancario del mese di luglio 2024 incluso, invariate le ulteriori previsioni del Regolamento dei Warrant. La Relazione del Consiglio di Amministrazione predisposta ai sensi dell'articolo 125-ter del TUF, alla quale si rinvia, sarà messa a disposizione del pubblico unitamente all'avviso di convocazione dell'Assemblea, almeno 30 giorni prima dell'Assemblea, con le modalità di legge sopra previste.

\*\*\*

#### **SOSPENSIONE DELL'ESERCIZIO DEI WARRANT RESTART S.P.A. 2015-2022**



Si rammenta ai portatori dei warrant Restart S.p.A. 2015-2022 (“Warrant”) che, ai sensi dell’art. 2.6 del Regolamento dei Warrant (disponibile presso la sede legale e sul sito internet della Società all’indirizzo [www.restart-group.com](http://www.restart-group.com)), l’esercizio dei Warrant è automaticamente sospeso dalla data (esclusa) in cui l’organo amministrativo della Società convoca le Assemblee dei Soci titolari di azioni ordinarie Restart (e, pertanto, a decorrere dal 23 marzo 2022) sino al giorno (incluso) in cui abbia avuto luogo la riunione assembleare.

\*\*\*

## ULTERIORI DELIBERAZIONI

Si informa che il Consiglio di Amministrazione sempre in data odierna ha inoltre:

- approvato la Relazione sul governo societario e gli assetti proprietari ex art. 123-*bis* del TUF nonché la Relazione sulla politica in materi di remunerazione e sui compensi corrisposti ex art. 123-*ter* del TUF, che saranno messe a disposizione presso la sede legale, sul sito internet della Società all’indirizzo [www.restart-group.com](http://www.restart-group.com), e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it) nei termini e con le modalità previste dalla normativa, anche regolamentare, vigente;
- aggiornato, a seguito della riorganizzazione dei comitati endoconsiliari e dell’istituzione del Comitato Indipendenti – composto da soli amministratori non esecutivi e indipendenti – avvenuta in data 18 gennaio 2022, la “*Procedura sulla gestione delle operazioni con parti correlate del Gruppo Restart S.p.A.*” (“Procedura OPC”), nonché le “*Linee di indirizzo del sistema di controllo interno e di gestione dei rischi del Gruppo Restart S.p.A.*”. La Procedura OPC, da ultimo approvata dal Consiglio di Amministrazione, è disponibile sul sito internet della Società all’indirizzo [www.restart-group.com](http://www.restart-group.com);
- rinnovato l’incarico di Dirigente Preposto alla redazione dei documenti contabili societari ai sensi dell’art. 154-*bis* del TUF e dell’art. 13-*bis* dello Statuto sociale al Dott. Gianluca Magnotta sino all’approvazione assembleare del bilancio dell’esercizio che chiuderà il 31 dicembre 2022.

\*\*\*

*Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Restart S.p.A., Dott. Gianluca 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.*

\*\*\*

La Relazione finanziaria annuale al 31 dicembre 2021 sarà messa a disposizione del pubblico entro i termini di legge presso la sede legale della Società, sul sito internet della Società all’indirizzo [www.restart-group.com](http://www.restart-group.com) e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all’indirizzo [www.1info.it](http://www.1info.it).

\*\*\*

Per ulteriori informazioni: [www.restart-group.com](http://www.restart-group.com)

### Investor Relations

#### CDR Communication

Silvia Di Rosa

[silvia.dirosa@cdr-communication.it](mailto:silvia.dirosa@cdr-communication.it)

Claudia Gabriella Messina

[claudia.messina@cdr-communication.it](mailto:claudia.messina@cdr-communication.it)

### Ufficio Stampa

[media@restart-group.com](mailto:media@restart-group.com)

Restart S.p.A.  
Via Tortona n. 37  
20144 Milano  
Tel. +39 02 62431

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](http://www.restart-group.com)

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

\*\*\*

***In allegato:***

***Conto Economico Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 31 dicembre 2021***

*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)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Margine da vendita partecipazioni	23	(10)	33
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	24	3.360	(3.336)
Ricavi da vendita investimenti immobiliari	0	2.200	(2.200)
Altri ricavi	87	243	(156)
<b>Totale Ricavi</b>	<b>134</b>	<b>5.793</b>	<b>(5.659)</b>
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(25)	(2.869)	2.844
Costo del venduto di investimenti immobiliari	0	(2.200)	2.200
Perdite per sfitti nette	(4)	(22)	18
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(29)	(48)	19
Opex	(1)	(12)	11
Commissioni e provvigioni	(10)	(51)	41
Altri costi non riaddebitabili	(6)	(3)	(3)
<b>Totale Costi Diretti Esterni</b>	<b>(75)</b>	<b>(5.205)</b>	<b>5.130</b>
<b>Net Operating Income</b>	<b>59</b>	<b>588</b>	<b>(529)</b>
Costo del Personale di sede	(365)	(436)	71
Consulenze a Struttura	(604)	(619)	15
G&A	(790)	(629)	(161)
<b>Totale Spese Generali</b>	<b>(1.759)</b>	<b>(1.684)</b>	<b>(75)</b>
<b>EBITDA</b>	<b>(1.700)</b>	<b>(1.096)</b>	<b>(604)</b>
Adeguamento al fair value di investimenti immobiliari (Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	10	0	10
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(39)	8	(47)
Proventi/(oneri) da società collegate	(106)	(191)	85
	(789)	(568)	(221)
<b>EBIT (Risultato operativo)</b>	<b>(2.624)</b>	<b>(1.847)</b>	<b>(777)</b>
Proventi/(oneri) finanziari	44	45	(1)
<b>EBT (Risultato ante imposte)</b>	<b>(2.580)</b>	<b>(1.802)</b>	<b>(778)</b>
Imposte/Oneri fiscali	0	(12)	12
<b>Utile/(Perdita) delle attività in funzionamento</b>	<b>(2.580)</b>	<b>(1.814)</b>	<b>(766)</b>
Utili/(Perdite) dopo le imposte delle attività operative cessate	(4)	(5)	1
<b>Utile/(Perdita)</b>	<b>(2.584)</b>	<b>(1.819)</b>	<b>(765)</b>
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(15)	(43)	28
<b>Risultato di competenza del Gruppo</b>	<b>(2.569)</b>	<b>(1.776)</b>	<b>(793)</b>

**STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO**

Descrizione (Euro/000)	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
Capitale fisso	4.482	6.306	(1.824)
Capitale circolante netto	1.426	3.078	(1.652)
<b>CAPITALE INVESTITO</b>	<b>5.908</b>	<b>9.384</b>	<b>(3.476)</b>
Patrimonio netto di competenza del gruppo	10.565	13.113	(2.548)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	228	(228)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>10.565</b>	<b>13.341</b>	<b>(2.776)</b>
<b>Altre (attività) e passività non correnti</b>	<b>(226)</b>	<b>(77)</b>	<b>(149)</b>
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	0	591	(591)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	200	(200)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.587)	(5.677)	1.090
<b>Totale indebitamento finanziario netto</b>	<b>(4.587)</b>	<b>(4.886)</b>	<b>299</b>
<b>Passività derivanti da lease</b>	<b>156</b>	<b>1.006</b>	<b>(850)</b>
<b>Totale passività finanziarie nette</b>	<b>(4.431)</b>	<b>(3.880)</b>	<b>(551)</b>
<b>TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>5.908</b>	<b>9.384</b>	<b>(3.476)</b>

**POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA**

	31/12/2021	31/12/2020	Variazione
A. Disponibilità liquide	4.587	5.677	(1.090)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0
<b>D. Liquidità (A) + (B) + (C)</b>	<b>4.587</b>	<b>5.677</b>	<b>(1.090)</b>
E. Debito finanziario corrente	0	(200)	200
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
<b>G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)</b>	<b>0</b>	<b>(200)</b>	<b>200</b>
<b>H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) + (D)</b>	<b>4.587</b>	<b>5.477</b>	<b>(890)</b>
I. Debito finanziario non corrente	0	(591)	591
J. Strumenti di debito	0	0	0
<b>K. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)</b>	<b>0</b>	<b>(591)</b>	<b>591</b>
<b>L. Indebitamento finanziario netto (H) + (K)</b>	<b>4.587</b>	<b>4.886</b>	<b>(299)</b>
M. Passività derivanti da lease correnti	(104)	(271)	167
N. Passività derivanti da lease non correnti	(52)	(735)	683
<b>O. Passività finanziarie nette (L) + (M) + (N)</b>	<b>4.431</b>	<b>3.880</b>	<b>551</b>