

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI RESTART HA APPROVATO LA RELAZIONE FINANZIARIA SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2023

Principali indicatori economici¹:

- Ricavi totali: € 47 migliaia (€ 1,1 milioni)
- EBITDA: € -747 migliaia (€ 201 migliaia)
- Utile/(perdita): € -790 migliaia (€ -88 migliaia)

Principali indicatori patrimoniali:

- Passività Finanziarie Nette²: positive € 5,2 milioni (positive € 6,0 milioni)
- GAV Consolidato: € 2,5 milioni (€ 2,5 milioni)
- NAV € 8,6 milioni (€ 9,4 milioni) e NAV per azione € 0,27 (€ 0,29)

Milano, 1° agosto 2023 - Il Consiglio di Amministrazione di **Restart S.p.A.** (EXM: RST), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Francesca Romana Sabatini, ha approvato la Relazione finanziaria semestrale consolidata al 30 giugno 2023.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2023

I **ricavi complessivi** sono pari a € 47 migliaia, rispetto a € 1,1 milioni al 30 giugno 2022.

I **ricavi da vendita rimanenze immobiliari** sono pari a € 45 migliaia rispetto a € 95 migliaia del 30 giugno 2022; si riferiscono interamente alle cessioni di box, cantine, posti auto e posti moto del complesso immobiliare Pompeo Leoni/De Angeli sito in Milano.

Gli **altri ricavi** sono pari a € 2 migliaia rispetto a € 962 migliaia del 30 giugno 2022, che si riferivano principalmente al provento generato a seguito del mancato esercizio di un diritto di opzione.

I **costi diretti esterni** sono pari a € 68 migliaia, € 100 migliaia nel periodo precedente. La variazione è principalmente riconducibile al minore costo del venduto del periodo, parzialmente compensato da maggiore IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili per effetto dell'ingresso nel perimetro di consolidamento, a partire dal mese di settembre 2022, della controllata Pival S.r.l., che detiene un terreno sito nel comune di Piove di Sacco.

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto delle voci relative al totale ricavi e totale costi diretti esterni sopra riportate, negativo per € 21 migliaia, rispetto al risultato positivo di € 957 migliaia del 30 giugno 2022.

Le **spese generali** si attestano a € 726 migliaia, € 756 migliaia al 30 giugno 2022.

Il **costo del personale di sede**, pari a € 148 migliaia - sostanzialmente in linea con il 30 giugno 2022 - include il costo relativo ad un accordo di distacco temporaneo al 50% dell'orario di lavoro di un dirigente distaccato dalla società Praga RES S.r.l., che ricopre in Restart il ruolo di COO&CIO dal mese di luglio 2021.

L'**EBITDA** risulta, per effetto delle voci relative ai ricavi, ai costi diretti e alle spese generali sopra riportate, negativo per circa € 747 migliaia rispetto ad un valore positivo di € 201 migliaia del 30 giugno 2022.

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2022 e al 31 dicembre 2022.

² Includono debiti per *lease* per € 152 migliaia (€ 203 migliaia al 31 dicembre 2022).

Gli **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 30 giugno 2023 sono negativi per € 58 migliaia, in diminuzione rispetto a € 230 migliaia al 30 giugno 2022. Tale voce include principalmente gli ammortamenti delle immobilizzazioni e dei diritti d'uso. Al 30 giugno 2022 includeva per € 166 migliaia la svalutazione dei crediti tributari.

L'**EBIT** è negativo per € 805 migliaia, rispetto al risultato negativo di € 129 migliaia del 30 giugno 2022.

I **proventi finanziari netti** sono pari a € 15 migliaia, € 41 migliaia al 30 giugno 2022. Il 30 giugno 2022 includeva gli interessi sul finanziamento soci ad Aedilia Nord Est S.r.l., società collegata fino al mese di settembre 2022.

La **perdita** del periodo ammonta a € 790 migliaia a fronte di una perdita di € 88 migliaia del 30 giugno 2022.

DATI PATRIMONIALI CONSOLIDATI AL 30 GIUGNO 2023

Il **capitale investito** è pari a € 3,4 milioni (€ 3,4 milioni) ed è finanziato dal patrimonio netto per € 8,6 milioni e da disponibilità finanziarie nette (inclusive dei debiti per *lease* ai sensi dell'IFRS 16) per € 5,2 milioni. Il capitale investito risulta così formato:

Capitale Fisso pari a € 803 migliaia (€ 865 migliaia) ed è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 611 migliaia, € 617 migliaia al 31 dicembre 2022;
- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 150 migliaia, € 200 migliaia al 31 dicembre 2022;
- altre immobilizzazioni immateriali e finanziarie per € 42 migliaia, € 48 migliaia nell'esercizio precedente.

Capitale circolante netto è positivo per € 2,6 milioni, in linea con il 31 dicembre 2022, ed è così composto:

- rimanenze per € 1,9 milioni (sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2022);
- crediti commerciali e altre attività correnti per € 1,4 milioni (sostanzialmente in linea con il 31 dicembre 2022);
- debiti commerciali e altri debiti per € 693 migliaia (€ 709 migliaia al 31 dicembre 2022).

Il **patrimonio netto consolidato** è pari a € 8,6 milioni (€ 9,4 milioni); la variazione è riconducibile al risultato del periodo, negativo per € 790 migliaia.

Le **passività finanziarie nette** al 30 giugno 2023 risultano positive per € 5,2 milioni (€ 6,0 milioni), ed includono debiti per *lease* per € 152 migliaia (€ 203 migliaia) e disponibilità liquide per € 5,4 milioni (€ 6,2 milioni).

PORTAFOGLIO DI GRUPPO

Il portafoglio immobiliare posseduto dal Gruppo Restart è rappresentato prevalentemente 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.

Al 30 giugno 2023 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Restart si è attestato a un valore di mercato pari a € 2,5 milioni, sostanzialmente invariato rispetto all'esercizio precedente.

(Euro/000)	GAV	% on Total Portfolio	DEBT	LTV Ratio	NAV immobiliare	% on Total Portfolio
Residential	168	6,84%	0	0,0%	168	6,84%
Other (not residential)	699	28,45%	0	0,0%	699	28,45%
Trading Assets	867	35,29%	0	0,0%	867	35,29%
Residential	1.020	41,51%	0	0,0%	1.020	41,51%
Logistic	570	23,20%	0	0,0%	570	23,20%
Trading Lands	1.590	64,71%	0	0,0%	1.590	64,71%
TOTALE PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	2.457	100,00%	0	0,0%	2.457	100,00%

Il Portafoglio immobiliare è composto per il 35,3% da “*Trading Assets*” e per il 64,7% da “*Trading Lands*”. La composizione per destinazione d'uso evidenzia per 48,4% immobili a destinazione Residential, per il 28,4% immobili *Not Residential* e per il restante 23,2% 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. In particolare, la Società eroga direttamente servizi di *asset management*, gestione amministrativa e finanziaria, gestione societaria, verso società controllate.

NET ASSET VALUE

Il NAV del Gruppo Restart al 30 giugno 2023 è pari a € 8,6 milioni (€ 9,4 milioni).

(Euro/000)	30/06/2023	31/12/2022
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	8.606	9.396
Rivalutazione di rimanenze	2	2
NAV	8.608	9.398
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.009.618</i>	<i>32.009.618</i>
NAV per share	0,27	0,29

Il **NAV** non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 232 milioni (non stanziati in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione). La Società ha in essere un contratto con CDR Communication per le attività di Investor Relation, con la finalità di incrementare la visibilità del titolo.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE E DOPO IL PRIMO SEMESTRE 2023

Non vi sono fatti di rilievo da segnalare avvenuti durante e dopo la chiusura del periodo.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società nel corso del primo semestre 2023 ha proseguito l'attività di dismissione del residuo portafoglio immobiliare. Al riguardo si segnala che sono state concluse ulteriori vendite pari al 2% circa del portafoglio immobiliare consolidato (box/posti auto ubicati nel complesso immobiliare Platform 9 di via De Angeli – Milano) e sono in corso le azioni volte alla dismissione del terreno di proprietà di Pival S.r.l., di cui Restart – a partire dal mese di ottobre 2022 – detiene direttamente il controllo totalitario a seguito del perfezionamento dell'Operazione Aedilia, dettagliatamente illustrata nelle precedenti relazioni e oggetto di specifici comunicati al mercato.

Inoltre, è proseguita l'attività di recupero dei crediti fiscali iscritti in bilancio; al riguardo si evidenzia l'incasso di circa 30 migliaia di Euro relativo al rimborso del credito IVA 2018, rimasto bloccato in pendenza del ricorso Gaema/Redwood, la cui evoluzione – con esito positivo per la Società – è dettagliatamente illustrata nella sezione "Contenziosi"; è stata inoltre presentata istanza di rimborso del credito IVA 2022 per l'importo di 181 migliaia di Euro.

Nel corso di questi primi mesi del 2023 la Società sta attuando un ulteriore piano di riduzione dei costi ricorrenti e mantiene un costante monitoraggio al fine di valutare gli effetti derivanti dal perdurare della situazione attuale caratterizzata dalla prosecuzione del conflitto russo-ucraino e conseguenti ripercussioni quali (i) aumento dei prezzi dell'energia, (ii) incremento del tasso di inflazione e (iii) innalzamento dei tassi di sconto bancari.

Ad ogni modo, nonostante il generale contesto di incertezza e le specifiche criticità sopra delineate, nel corso dell'anno la Società proseguirà nell'attività di completamento delle dismissioni 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.

Infine, per quanto riguarda la procedura di vendita della partecipazione in Restart detenuta da Augusto (concordata tra i Soci di quest'ultima e comunicata al mercato), si precisa che, per quanto a conoscenza della Società, le attività connesse alla procedura stessa stanno procedendo.

Il Dirigente preposto alla redazione dei documenti contabili societari di Restart S.p.A., Dott. Gianluca Magnotta dichiara, 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 semestrale al 30 giugno 2023 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 e sul meccanismo di stoccaggio autorizzato 1Info all'indirizzo www.1info.it.



RESTART
REAL ESTATE INVESTMENTS

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

media@restart-group.com

Restart S.p.A.
Via Tortona n. 37
20144 Milano
Tel. +39 02 4220171

Capitale sociale € 5.004.744,38
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 liquidazione

In allegato:

Conto Economico Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati Riclassificati al 30 giugno 2023

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)	30/06/2023	30/06/2022	Variazione
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	45	95	(50)
Altri ricavi	2	962	(960)
Totale Ricavi	47	1.057	(1.010)
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(36)	(77)	41
Perdite per sfitti nette	0	(1)	1
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(30)	(17)	(13)
Opex	0	(1)	1
Commissioni e provvigioni	0	(4)	4
Altri costi non riaddebitabili	(2)	0	(2)
Totale Costi Diretti Esterni	(68)	(100)	32
Net Operating Income	(21)	957	(978)
Costo del Personale di sede	(148)	(144)	(4)
Consulenze a Struttura	(243)	(275)	32
G&A	(335)	(337)	2
Totale Spese Generali	(726)	(756)	30
EBITDA	(747)	201	(948)
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(58)	(230)	172
Proventi/(Oneri) da società collegate	0	(100)	100
EBIT (Risultato operativo)	(805)	(129)	(676)
Proventi/(Oneri) finanziari	15	41	(26)
EBT (Risultato ante imposte)	(790)	(88)	(702)
Imposte/(Oneri) fiscali	0	0	0
Utile/(Perdita)	(790)	(88)	(702)
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Risultato di competenza del Gruppo	(790)	(88)	(702)



STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
Capitale fisso	803	865	(62)
Capitale circolante netto	2.614	2.569	45
CAPITALE INVESTITO	3.417	3.434	(17)
Patrimonio netto di competenza del gruppo	8.606	9.396	(790)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	0	0	0
Totale patrimonio netto	8.606	9.396	(790)
Altre (attività) e passività non correnti	10	14	(4)
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	0	0	0
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	0	0	0
Disponibilità liquide ed equivalenti	(5.351)	(6.179)	828
Totale indebitamento finanziario netto	(5.351)	(6.179)	828
Passività derivanti da lease	152	203	(51)
Totale passività finanziarie nette	(5.199)	(5.976)	777
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	3.417	3.434	(17)

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

	30/06/2023	31/12/2022	Variazione
A. Disonibilità liquide	5.351	6.179	(828)
B. Mezzi equivalenti a disponibilità liquide	0	0	0
C. Altre attività finanziarie correnti	0	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	5.351	6.179	(828)
E. Debito finanziario corrente	0	0	0
F. Parte corrente del debito finanziario non corrente	0	0	0
G. Indebitamento finanziario corrente (E) + (F)	0	0	0
H. Indebitamento finanziario corrente netto (G) + (D)	5.351	6.179	(828)
I. Debito finanziario non corrente	0	0	0
J. Strumenti di debito	0	0	0
K. Indebitamento finanziario non corrente (I) + (J)	0	0	0
L. Indebitamento finanziario netto (H) + (K)	5.351	6.179	(828)
M. Passività derivanti da lease correnti	(101)	(101)	0
N. Passività derivanti da lease non correnti	(51)	(102)	51
O. Passività finanziarie nette (L) + (M) + (N)	5.199	5.976	(777)