



IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DI RESTART HA APPROVATO LA RELAZIONE SEMESTRALE AL 30 GIUGNO 2020

CONCLUSE COMPLESSIVAMENTE VENDITE PARI AL 54% 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 IL 75% DEL PORTAFOGLIO CONSOLIDATO AL 31 DICEMBRE 2018

RICAVI IN CRESCITA DEL 13,0% GRAZIE ALLE VENDITE EFFETTUATE NEL PRIMO SEMESTRE.

SOLIDA STRUTTURA FINANZIARIA: POSIZIONE FINANZIARIA NETTA POSITIVA IN NETTO MIGLIORAMENTO (+ € 3,2 MLN RISPETTO AL 31 DICEMBRE 2019, + € 4,3 MLN RISPETTO AL 31 DICEMBRE 2018)

PRINCIPALI DATI ECONOMICI E PATRIMONIALI:

- Ricavi totali in miglioramento di € 0,6 mln: € 5,4 mln (€ 4,8 mln) ¹
- EBITDA in miglioramento di € 0,4 mln: € -0,6 mln (€ -1,0 mln)
- EBIT in miglioramento di € 3,2 mln: € -0,9 mln (€ -4,1 mln)
- GAV Consolidato: € 3,1 mln (€ 6,8 mln)
- Indebitamento Finanziario Netto²: positivo per € 3,1 mln (negativo per € 0,1mln)
- NAV € 14,1 mln (€ 15,0 mln) e NAV per azione € 0,44 (€ 0,47)

Milano, 4 agosto 2020 - Il Consiglio di Amministrazione di **Restart S.p.A.** (MTA: RST), riunitosi in data odierna, sotto la Presidenza di Giacomo Garbuglia, ha approvato la relazione semestrale consolidata al 30 giugno 2020.

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2020

I **ricavi complessivi** ammontano a € 5,4 milioni, rispetto ai € 4,8 milioni al 30 giugno 2019, in miglioramento di € 0,6 milioni. L'aumento è frutto dell'incidenza positiva dei **ricavi di vendita di investimenti immobiliari**, pari a € 2,2 milioni riferiti 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, oltre a maggiori altri ricavi, parzialmente compensati dalle minori vendite di rimanenze immobiliari e non immobiliari.

I **costi diretti esterni** si attestano a € 4,7 milioni al 30 giugno 2020, a fronte di € 4,4 milioni dell'esercizio precedente. L'incremento, pari a € 0,3 milioni, è dovuto all'effetto combinato di un maggior costo del venduto di investimenti immobiliari parzialmente compensato da un minore costo del venduto delle rimanenze immobiliari e non immobiliari.

¹ I dati economici e patrimoniali in parentesi si riferiscono rispettivamente al 30 giugno 2019 e al 31 dicembre 2019

² Posizione finanziaria netta esclusi i debiti per lease ex. IFRS 16

Il **Net Operating Income** risulta, per effetto dell'andamento delle voci relative al Totale Ricavi e Totale costi diretti esterni sopra commentate, positivo per € 0,8 milioni, in miglioramento di € 0,4 milioni di rispetto al 30 giugno 2019.

Il **costo del personale diretto** al 30 giugno 2020, pari a € 0,2 milioni, è leggermente aumentato rispetto al 30 giugno 2019 (€ 0,1 milioni) a seguito dell'aumento dell'organico relativo al comparto winery e per maggiori compensi riconosciuti a taluni dipendenti.

Le **spese generali** si attestano a € 1,2 milioni, in miglioramento rispetto a € 1,3 milioni al 30 giugno 2019.

L'**EBITDA** risulta negativo per circa € 0,6 milioni, in miglioramento di € 0,4 milioni, rispetto ad un valore negativo di € 1,0 milioni al 30 giugno 2019.

Al 30 giugno 2020 la voce (**Svalutazione**)/**Ripresa di valore delle Rimanenze** è pressoché nulla.

Gli **ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari** al 30 giugno 2020 sono negativi per € 0,2 milioni, positivi per € 0,5 milioni nel 2019. Tale voce è principalmente riconducibile agli ammortamenti delle immobilizzazioni del periodo. Il valore al 30 giugno 2019 includeva un effetto positivo determinato dalla risoluzione agevolata delle controversie tributarie (€ 0,4 milioni) e dal rilascio di un fondo oneri stanziato in esercizi precedenti (€ 0,1 milioni).

I **proventi/oneri da società collegate** al 30 giugno 2020 presentano un saldo negativo pari a € 0,2 milioni (€ 3,5 milioni di saldo negativo al 30 giugno 2019); il valore al 30 giugno 2020 si riferisce interamente alla svalutazione della partecipazione in Aedilia Nord Est, a seguito della svalutazione dell'immobile detenuto dalla controllata Pival S.r.l. per allinearlo ai valori di mercato. Al 30 giugno 2019 la voce includeva la svalutazione dell'intero valore della partecipazione detenuta nel Fondo Leopardi (€ 2,2 milioni), oltre ad oneri per impegni verso gli altri quotisti del Fondo Leopardi (€ 1,3 milioni).

L'**EBIT**, risulta negativo di € 0,9 milioni, in miglioramento di € 3,2 milioni rispetto ad un valore negativo pari a € 4,1 milioni al 30 giugno 2019.

Gli **oneri finanziari al netto dei proventi finanziari** sono sostanzialmente nulli, in linea con il periodo precedente.

Il dato relativo alle **imposte d'esercizio** è sostanzialmente nullo al 30 giugno 2020, positivo per circa € 1,5 milioni al 30 giugno 2019 il quale 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.

Gli **Utili/(perdite) di competenza del Gruppo** sono pari ad una perdita di € 1,0 milioni a fronte di una perdita di € 2,6 milioni al 30 giugno 2019.

STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO AL 30 GIUGNO 2020

Il **capitale investito** è pari a € 11,5 milioni ed è finanziato principalmente dal patrimonio netto, per € 13,5 milioni e da passività finanziarie nette positive (che includono i debiti per lease ai sensi dell'IFRS 16) per € 1,9 milioni.

Il **Capitale Fisso** pari a € 6,9 milioni (€ 9,2 milioni nel 2019) è principalmente composto da:

- investimenti immobiliari e altre immobilizzazioni materiali per € 1,0 milioni (€ 3,2 milioni nel 2019);
- capitale investito in partecipazioni collegate e joint ventures per circa € 4,7 milioni (€ 4,8 milioni nel 2019);

- diritti d'uso derivanti dall'applicazione dell'IFRS 16 per € 1,1 milioni (in linea con il 2019) relativi principalmente alla sede sociale e al contratto di locazione di un fondo rustico;
- altre immobilizzazioni finanziarie per € 0,1 milioni (in linea con il 2019).

Il **Capitale circolante netto** è positivo per € 4,7 milioni (€ 6,2 milioni nel 2019), ed è composto da:

- rimanenze per € 3,3 milioni (€ 4,7 milioni nel 2019);
- crediti commerciali e altri crediti per € 4,1 milioni (€ 6,5 milioni nel 2019). La variazione rispetto all'esercizio precedente è attribuibile per € 2,6 milioni alla variazione dei crediti tributari, di cui € 2,4 milioni relativi al perfezionarsi della cessione di credito IVA a Praga RES S.r.l.;
- debiti commerciali e altri debiti per € 2,7 milioni (€ 5,0 milioni nel 2019). La riduzione rispetto al 31 dicembre 2019 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 € 13,5 milioni (€ 14,4 milioni al 31 dicembre 2019), la variazione è quasi interamente riconducibile al risultato del periodo (negativo per € 1,0 milioni).

L'**indebitamento finanziario netto** del Gruppo (che esclude l'effetto dei debiti per lease IFRS 16) al 30 giugno 2020 è positivo per € 3,1 milioni rispetto ad un dato negativo di € 0,1 milioni al 31 dicembre 2019.

Le passività finanziarie nette al 30 giugno 2020 risultano positive per € 1,9 milioni (€ 1,3 milioni negative al 31 dicembre 2019), ed includono debiti per lease per € 1,1 milioni (€ 1,2 milioni al 31 dicembre 2019).

Alla data di approvazione del progetto di bilancio d'esercizio e del bilancio consolidato 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 € 217 milioni.

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.

Si riporta di seguito una rappresentazione del patrimonio immobiliare consolidato di proprietà del Gruppo per tipologia e destinazione d'uso, al 30 giugno 2020:

(Euro/000)	GAV	% on Total Portfolio	DEBT	LTV Ratio	NAV immobiliare	% on Total Portfolio
Residential	206	6,59%	0	0,0%	206	8,00%
Loft (not residential)	2.359	75,49%	551	23,4%	1.808	70,24%
Trading Assets	2.565	82,08%	551	21,5%	2.014	78,24%
Logistic	560	17,92%	0	0,0%	560	21,76%
Trading Lands	560	17,92%	0	0,0%	560	21,76%
TOTALE PORTAFOGLIO CONSOLIDATO	3.125	100,00%	551	17,6%	2.574	100,00%

Al 30 giugno 2020 il patrimonio immobiliare di proprietà del Gruppo Restart si è attestato a un valore di mercato pari a € 3,1 milioni rispetto al dato € 6,8 milioni al 31 dicembre 2019 (€ 3,1 milioni a parità di perimetro). Tale variazione deriva dalle dismissioni del periodo.

Il Portafoglio immobiliare è composto per l'82,08% da "Trading Assets" e per il 17,92% da "Trading Lands". La composizione per destinazione d'uso evidenzia per il 6,59% immobili a destinazione *Residential*, per il 75,49% immobili Loft (*not residential*) e per il restante 17,92% 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 primo semestre 2020 è pari a € 14,1 milioni, ivi incluso il pro quota di patrimonio detenuto tramite joint ventures, fondi immobiliari e società collegate che è stato valutato sulla base del patrimonio netto, tenendo in considerazione il valore di mercato degli immobili da queste posseduti.

(Euro/000)	30/06/2020	31/12/2019
Patrimonio netto di competenza del Gruppo	13.984	14.890
Rivalutazione di rimanenze	68	124
NAV	14.052	15.014
<i>Azioni in circolazione</i>	<i>32.005.683</i>	<i>31.981.603</i>
NAV per share	0,44	0,47

Il NAV non comprende la valorizzazione delle perdite fiscali pregresse del Gruppo pari a circa € 217 milioni (non stanziate in bilancio in quanto non sussistono per il momento i presupposti per la loro iscrizione).

A fronte di un NAV per azione di € 0,44, il prezzo del titolo Restart ha registrato un premio sia nella fase iniziale, sia nella fase conclusiva del primo semestre 2020. Il titolo si è assestato nella fase intermedia a valori prossimi al NAV.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DURANTE IL PRIMO SEMESTRE 2020

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 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 conseguente alla perdita della qualifica di SIIQ 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.

PRINCIPALI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PRIMO SEMESTRE 2020

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.

EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

La Società nel corso del primo semestre 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, nei primi sei mesi del 2020, sono state concluse complessivamente vendite pari al 54% 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 il 75% 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.

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 € 3,1 milioni positivi al 30 giugno 2020, in miglioramento di € 3,2 milioni rispetto al 31 dicembre 2019 e di € 4,3 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. ("Augusto"), 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 (l'"Accordo").

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 nei primi sei mesi dell'anno, 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 semestrale 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 secondo semestre 2020 con le attività di valorizzazione del residuo portafoglio immobiliare del Gruppo con l'obiettivo, ove si verificassero i presupposti, di reinvestire le risorse rivenienti dalle dismissioni, unitamente a quelle già disponibili, in operazioni immobiliari opportunistiche di breve periodo.

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.

La relazione semestrale al 30 giugno 2020 sarà messa 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

media@restart-group.com



In allegato:

**Conto Economico Consolidato - Stato Patrimoniale - Indebitamento Finanziario Netto Consolidati
Riclassificati al 30 giugno 2020**

CONTO ECONOMICO CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2020	30/06/2019	Variazione
Ricavi lordi da affitto	41	42	(1)
Ricavi da vendita rimanenze immobiliari	1.588	3.245	(1.657)
Ricavi da vendita rimanenze non immobiliari	1.306	1.491	(185)
Ricavi da vendita investimenti immobiliari	2.200	0	2.200
Altri ricavi	292	25	267
Totale Ricavi	5.427	4.803	624
Costo del venduto di rimanenze immobiliari	(1.414)	(3.194)	1.780
Costo del venduto di rimanenze non immobiliari	(794)	(887)	93
Costo del venduto di investimenti immobiliari	(2.200)	0	(2.200)
Perdite per sfitti nette	(15)	(50)	35
IMU, altre imposte e assicurazioni su immobili	(27)	(44)	17
Opex	(8)	(8)	0
Commissioni e provvigioni	(197)	(205)	8
Altri costi non riaddebitabili	(3)	(9)	6
Totale Costi Diretti Esterni	(4.658)	(4.397)	(261)
Net Operating Income	769	406	363
Costo del Personale Diretto	(174)	(125)	(49)
Totale Costi diretti	(174)	(125)	(49)
Costo del Personale di sede	(228)	(217)	(11)
Consulenze a Struttura	(441)	(564)	123
G&A	(508)	(500)	(8)
Totale Spese Generali	(1.177)	(1.281)	104
EBITDA	(582)	(1.000)	418
(Svalutazione)/ripresa di valore delle rimanenze	8	6	2
Ammortamenti, accantonamenti e altre svalutazioni non immobiliari	(210)	450	(660)
Proventi/(oneri) da società collegate	(159)	(3.527)	3.368
EBIT (Risultato operativo)	(943)	(4.071)	3.128
Proventi/(oneri) finanziari	0	(14)	14
EBT (Risultato ante imposte)	(943)	(4.085)	3.142
Imposte/Oneri fiscali	(26)	1.499	(1.525)
Utile/(Perdita)	(969)	(2.586)	1.617
Risultato di competenza degli azionisti di minoranza	(68)	27	(95)
Risultato di competenza del Gruppo	(901)	(2.613)	1.712



STATO PATRIMONIALE CONSOLIDATO RICLASSIFICATO

Descrizione (Euro/000)	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
Capitale fisso	6.856	9.227	(2.371)
Capitale circolante netto	4.672	6.222	(1.550)
CAPITALE INVESTITO	11.528	15.449	(3.921)
Patrimonio netto di competenza del gruppo	13.984	14.890	(906)
Patrimonio netto di competenza degli azionisti di minoranza	(499)	(501)	2
Totale patrimonio netto	13.485	14.389	(904)
Altre (attività) e passività non correnti	(32)	(226)	194
Debiti verso banche e altri finanziatori a medio lungo termine	424	953	(529)
Debiti verso banche e altri finanziatori a breve termine	1.117	2.165	(1.048)
Disponibilità liquide ed equivalenti	(4.603)	(2.995)	(1.608)
Totale indebitamento finanziario netto	(3.062)	123	(3.185)
Debiti per lease	1.137	1.163	(26)
Totale passività finanziarie nette	(1.925)	1.286	(3.211)
TOTALE FONTI DI FINANZIAMENTO	11.528	15.449	(3.921)

POSIZIONE FINANZIARIA CONSOLIDATA

	30/06/2020	31/12/2019	Variazione
A. Cassa	4.603	2.995	1.608
B. Mezzi equivalenti	0	0	0
C. Titoli	0	0	0
D. Liquidità (A) + (B) + (C)	4.603	2.995	1.608
E. Crediti finanziari correnti	0	0	0
F. Debiti verso banche correnti	(414)	(851)	437
G. Quota corrente di passività finanziarie non correnti	0	0	0
H. Altre passività finanziarie correnti	(703)	(1.314)	611
I. Totale passività finanziarie correnti (F) + (G) + (H)	(1.117)	(2.165)	1.048
J. Indebitamento finanziario netto corrente (I) + (E) + (D)	3.486	830	2.656
K. Debiti verso banche non correnti	(421)	(949)	528
L. Obbligazioni emesse	0	0	0
M. Altre passività finanziarie non correnti	(3)	(4)	1
N. Indebitamento finanziario netto non corrente (K) + (L) + (M)	(424)	(953)	529
O. Indebitamento finanziario netto (J) + (N)	3.062	(123)	3.185
P. Passività derivanti da lease correnti	(278)	(246)	(32)
Q. Passività derivanti da lease non correnti	(859)	(917)	58
Indebitamento finanziario netto incluso IFRS 16 (O) + (P) + (Q) (Passività finanziarie nette)	1.925	(1.286)	3.211