

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio della situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2018:

	31 dicembre 2018		1° gennaio 2018 "adjusted"	
	MC	€/Az.	MC	€/Az.
<i>Alternative Asset Management</i>				
- DeA Capital Real Estate SGR	140,4	0,56	101,2	0,40
- DeA Capital Alternative Funds SGR	43,4	0,17	39,9	0,16
- Altro (YARD, DeA Capital RE France...)	5,6	0,02	6,0	0,02
Totale AAM (A)	189,4	0,75	147,1	0,58
<i>Private Equity Investment</i>				
- Fondi di Private Equity / Real Estate	125,0	0,49	170,9	0,67
- Kenan Inv. / Migros	19,4	0,08	45,6	0,18
- Altro (IDeaMI, Cellularline,...)	31,6	0,12	33,4	0,13
Totale PEI (B)	176,0	0,69	249,9	0,98
Portafoglio Investimenti (A+B)	365,4	1,44	397,0	1,56
Altre attività (passività) nette	0,5	0,00	0,6	0,00
Posizione Finanziaria Netta Società Holding	100,6	0,40	61,8	0,24
NAV	466,5	1,84	459,4	1,80

4. Fatti di rilievo intervenuti nell'Esercizio

Di seguito si riportano i fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'Esercizio 2018.

Nuovi Fondi della Piattaforma di AAM per circa 1.300 milioni di Euro

Nel corso del 2018 la Piattaforma di *Alternative Asset Management*, composta da DeA Capital Real Estate SGR e da DeA Capital Alternative Funds SGR, ha avviato la gestione di nuovi fondi con AUM per circa 1.300 milioni di Euro.

In particolare, la Piattaforma ha preso in gestione n. 8 nuovi fondi di *real estate* per AUM complessivamente pari a circa 1.000 milioni di Euro (tra i quali il fondo Tessalo, con *asset* in gestione per circa 200 milioni di Euro, dedicato ad immobili a destinazione cliniche / RSA); parallelamente, nel *private equity* / credito sono stati lanciati il fondo IDeA Agro (*commitment* di 80 milioni di Euro), destinato all'acquisizione e valorizzazione di aziende agricole operanti in modo eco-sostenibile sul territorio italiano e il Comparto "Shipping" (170 milioni di Euro) del fondo IDeA CCR II (*debtor-in-possession financing*), focalizzato su finanziamenti *corporate* ad aziende operanti nei trasporti marittimi. Parallelamente, sono stati perfezionati ulteriori *closing* dei Comparti Crediti e Nuova Finanza dello stesso fondo IDeA CCR II, per circa 30 milioni di Euro. Le operazioni descritte hanno portato il *commitment* totale di detto fondo sino a 496,5 milioni di Euro.

Fondi - Versamenti / Distribuzioni

Nel corso del 2018 il Gruppo DeA Capital ha portato ad incremento dei rispettivi investimenti i versamenti netti effettuati per complessivi 8,8 milioni di Euro (relativi ai fondi IDeA I FoF, ICF II, ICF III, IDeA OF I, IDeA EESS, IDeA ToI, IDeA Agro, IDeA CCR I e II).

Parallelamente, nel corso del 2018 il Gruppo DeA Capital ha ricevuto distribuzioni (al netto delle ritenute di imposta) per complessivi 88,4 milioni di Euro (relativamente ai fondi IDeA I FoF, ICF II, IDeA OF I, IDeA EESS, IDeA ToI e IDeA CCR I).

Pertanto, nel corso del 2018 i fondi di *private equity* nei quali DeA Capital S.p.A. ha investito hanno prodotto, per la quota di competenza del Gruppo, un saldo netto di cassa positivo per complessivi 79,6 milioni di Euro.

Piano di acquisto di azioni proprie / buy-back

In data 19 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha autorizzato il Consiglio di Amministrazione della Società a porre in essere atti di acquisto e di disposizione, in una o più volte, su base rotativa, di un numero massimo di azioni proprie rappresentanti una partecipazione non superiore al 20% del capitale sociale.

Il nuovo piano ha sostituito quello precedente, autorizzato dall'Assemblea degli Azionisti in data 20 aprile 2017 (la

Aprile

cui scadenza era prevista con l'approvazione del Bilancio 2017), e ne persegue i medesimi obiettivi, quali, tra l'altro, l'acquisizione di azioni proprie da utilizzare per operazioni straordinarie e piani di incentivazione azionaria, l'offerta agli Azionisti di uno strumento di monetizzazione dell'investimento, la stabilizzazione del titolo e la regolarizzazione dell'andamento delle negoziazioni nei limiti e nel rispetto della normativa vigente.

L'autorizzazione prevede che le operazioni di acquisto possano essere effettuate fino alla data dell'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2018, fermo restando in ogni caso il limite massimo di durata, pari a 18 mesi, stabilito dalla legge, e che DeA Capital S.p.A. possa disporre delle azioni acquistate, anche con finalità di *trading*, senza limite temporale. Il corrispettivo unitario per l'acquisto delle azioni sarà stabilito di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione, fermo restando che lo stesso non potrà essere superiore, né inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione di acquisto.

L'autorizzazione alla disposizione delle azioni proprie già in portafoglio e di quelle che saranno eventualmente acquistate è stata rilasciata senza limite temporale; gli atti di disposizione delle azioni proprie potranno essere realizzati secondo le modalità ritenute più opportune, a un prezzo che sarà determinato di volta in volta dal Consiglio di Amministrazione ma che non potrà (salvo specifiche eccezioni individuate dal Piano) essere inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione di alienazione, ancorché tale limite potrà non trovare applicazione in determinati casi.

Alla stessa data il Consiglio di Amministrazione della Società ha fissato il corrispettivo massimo unitario, oltre il quale non saranno effettuati acquisti di azioni proprie, in misura pari al NAV per azione indicato nella più recente situazione patrimoniale approvata e comunicata al mercato, e ha definito nel 25% del volume medio giornaliero di azioni scambiate sul Mercato Telematico Azionario nei 20 giorni di negoziazione precedenti la data di acquisto il limite massimo di acquisti giornalieri.

Il Consiglio di Amministrazione della Società ha inoltre deliberato, nella medesima riunione, l'adesione alla prassi di mercato inerente all'acquisto di azioni proprie per la costituzione di un cosiddetto "Magazzino Titoli", ammessa dalla Delibera Consob n. 16839 del 19 marzo 2009.

DeA Capital S.p.A. comunicherà al mercato la data di avvio del programma di acquisto di azioni proprie nel rispetto della normativa vigente.

Nuovo Piano di Performance Share

In data 19 aprile 2018 l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha approvato il Piano di *Performance Share* DeA Capital 2018-2020 che prevede l'assegnazione sino a massime 1.500.000 *Units*. Il Consiglio di Amministrazione di DeA Capital S.p.A., tenutosi nella stessa data e in attuazione della delibera dell'Assemblea, ha deliberato: (i) di dare avvio al Piano di *Performance Share* 2018-2020 approvato dall'Assemblea, conferendo al Presidente del Consiglio di Amministrazione e all'Amministratore Delegato tutti i necessari poteri, da esercitarsi in via disgiunta e con facoltà di sub-delega, e (ii) di assegnare n. 1.350.000 *Units* (rappresentanti il diritto di ricevere gratuitamente, ai termini e alle condizioni indicate dal piano stesso, azioni ordinarie della Società) a favore di alcuni dipendenti e/o amministratori investiti di particolari cariche della Società, delle società da essa controllate e della controllante De Agostini S.p.A..

Le azioni assegnate per effetto della maturazione delle *Units* saranno rivenienti dalle azioni proprie in possesso della Società; pertanto l'assegnazione non avrà effetti diluitivi.

Maturazione del Piano di Performance Share 2015-17

Nel corso del mese di maggio 2018 sono state attribuite n. 291.937 azioni proprie (pari allo 0,1% del capitale circa) a valere sul Piano di *Performance Share* 2015-17 di DeA Capital S.p.A..

Fusione per incorporazione di YARD in IRE

In data 7 maggio 2018 IRE ha incorporato la propria controllata al 100% YARD, assumendone contestualmente la denominazione sociale. YARD opera come *full service provider* nel settore *real estate*.

Distribuzione di Riserva Sovrapprezzo Azioni

In data 21 maggio 2018 DeA Capital S.p.A., in coerenza con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 19 aprile 2018, ha proceduto alla distribuzione parziale della Riserva Sovrapprezzo Azioni nella misura di Euro 0,12 per azione ovvero, sulla base del numero totale di azioni aventi diritto, per un ammontare complessivo di circa 30,5 milioni di Euro.

Aprile

Maggio

18

Business Combination tra Crescita SPAC ed il Gruppo Cellular

In data 4 giugno 2018 è stata perfezionata la *business combination* tra Crescita SPAC e il gruppo Cellular, titolare del marchio Cellularline e leader italiano nello sviluppo e vendita di accessori per *smartphone* e *tablet*. All'esito dell'operazione, che ha comportato la conversione in azioni ordinarie del 35% delle azioni speciali detenute, DeA Capital S.p.A. deteneva il 3,8% della *combined entity*, ridenominata Cellularline S.p.A.. Successivamente, nel corso dell'ultimo trimestre del 2018, DeA Capital S.p.A. ha acquistato sul mercato azionario n. 104.500 azioni di Cellularline (pari allo 0,5% del capitale), per un corrispettivo pari a 0,8 milioni di Euro, incrementando la propria quota di partecipazione sino al 4,3%. Gli acquisti sono continuati nei primi mesi del 2019, incrementando la quota sino al 4,4% (per un esborso di ulteriori 0,2 milioni di Euro).

Dividendi dalle attività di Alternative Asset Management

Nel corso del 2018 le attività di *Alternative Asset Management* hanno distribuito dividendi in favore delle Società Holding del Gruppo DeA Capital per complessivi 7,5 milioni di Euro (5,4 milioni nel 2017), riconducibili per 4,8 milioni di Euro a DeA Capital Real Estate (pro-quota di 7,4 milioni di Euro per il 100%), per 2,5 milioni di Euro a DeA Capital Alternative Funds (100% dei dividendi deliberati) e per 0,2 milioni di Euro a YARD (pro-quota di complessivi 0,4 milioni di Euro).

Costituzione di DeA Capital Real Estate France

Nel quadro della strategia di sviluppo dell'*Alternative Asset Management*, in data 21 settembre 2018 è stata perfezionata la costituzione di DeA Capital Real Estate France SAS, società di diritto francese, detenuta al 70% dal Gruppo DeA Capital e per la quota residua da *key managers* locali. La società è destinata a sviluppare attività di *real estate advisory* per la raccolta di fondi e per la consulenza e gestione di attivi immobiliari nel mercato francese, con particolare *focus* sui comparti *core+*, *value-add* e *opportunistic*.

Con questa iniziativa DeA Capital S.p.A. ha avviato la creazione di una piattaforma pan-europea di *real estate* - attraverso società controllate dal Gruppo e, come orientamento strategico, partecipate da *senior management team* locali - che possa accompagnare gli investitori italiani in iniziative fuori dai confini nazionali, così come attrarre investitori internazionali con focus pan-europeo.

Acquisizione di quote di minoranza di DeA Capital Real Estate SGR

Nel quadro della strategia di sviluppo dell'*Alternative Asset Management*, nel corso del mese di novembre 2018 è stata perfezionata l'acquisizione di quote di minoranza di DeA Capital Real Estate SGR, per il 29,73% del capitale della società, ad un corrispettivo di circa 40 milioni di Euro (oltre ad un *earn-out* di 2,9 milioni di Euro da corrispondere al raggiungimento di determinati obiettivi di nuove masse in gestione). A valle di tale operazione il Gruppo DeA Capital ha portato la propria quota di partecipazione sino al 94,03% del capitale della SGR.

Successivamente alla chiusura dell'Esercizio, in data 1 marzo 2019 è stata perfezionata l'acquisizione della quota di minoranza residua di DeA Capital Real Estate SGR (5,97%) per un corrispettivo-base di circa 8 milioni di Euro (oltre ad un *earn-out* sino a massimi 0,9 milioni di Euro, da corrispondere al raggiungimento di determinati obiettivi di nuove masse in gestione). Il prezzo è stato corrisposto in azioni proprie di DeA Capital S.p.A. (n. 5.174.172 azioni, corrispondenti all'1,7% circa del capitale sociale, valorizzate ad 1,555 Euro / azione).

Le azioni DeA Capital S.p.A. usate come corrispettivo sono soggette a *lock-up* di sei mesi a partire dalla data di perfezionamento dell'operazione.

A valle di tale operazione il Gruppo DeA Capital ha portato la propria quota di partecipazione sino al 100% del capitale di DeA Capital Real Estate SGR.

Vendita di SPC a YARD

Nel quadro del consolidamento dei servizi di gestione dei crediti *non performing* del Gruppo YARD, in data 20 dicembre 2018 è stata perfezionata la vendita da DeA Capital Partecipazioni alla stessa YARD dell'intera quota detenuta nel capitale di SPC (100%), per un corrispettivo leggermente superiore al *book value*.

Giugno

Settembre

Novembre

Dicembre