

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio della situazione patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2019:

	31 dicembre 2019		31 dicembre 2018 "adjusted"	
	M€	€/Az.	M€	€/Az.
<i>Alternative Asset Management</i>				
- DeA Capital Real Estate SGR	141,2	0,54	140,4	0,56
- DeA Capital Alternative Funds SGR	55,6	0,21	43,4	0,17
- Quaestio Holding	14,3	0,06	0,0	0,00
- Altro (YARD, DeA Capital RE France, Iberia..)	6,6	0,03	6,8	0,03
<b>Totale AAM (A)</b>	<b>217,7</b>	<b>0,84</b>	<b>190,6</b>	<b>0,76</b>
<i>Alternative Investment</i>				
- AI Platform Investments	118,0	0,45	116,0	0,45
- AI Other Investments	51,4	0,20	60,0	0,24
Totale AI (B)	169,4	0,65	176,0	0,69
<b>Portafoglio Investimenti (A+B)</b>	<b>387,1</b>	<b>1,49</b>	<b>366,6</b>	<b>1,45</b>
Altre attività (passività) nette	4,6	0,02	3,4	0,01
Posizione Finanziaria Netta Società Holdings	65,8	0,25	65,3	0,26
<b>NAV</b>	<b>457,5</b>	<b>1,76</b>	<b>435,3</b>	<b>1,72</b>

## 4. Fatti di rilievo intervenuti nell'Esercizio

Di seguito si riportano i fatti di rilievo intervenuti nel corso del 2019.

### ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT

#### Nuovi Fondi della Piattaforma di Alternative Asset Management

Nel corso del 2019 la Piattaforma di *Alternative Asset Management* ha avviato / acquisito la gestione di nuovi fondi per **Asset Under Management complessivamente pari a circa 3 miliardi di Euro**.

In particolare, in data 5 novembre 2019 la controllata DeA Capital Alternative Funds SGR ha incorporato il ramo d'azienda costituito dall'attività di **NPL Management di Quaestio SGR**, comprendente la gestione del fondo Italian Recovery Fund, **con Asset Under Management per oltre 2.300 milioni di Euro**. Nel corso del 2019 la società ha inoltre avviato il fondo di fondi "DeA Endowment Fund", ha conseguito la delega per la gestione di una porzione del FIA chiuso non riservato denominato "Azimut Private Debt" e ha perfezionato ulteriori *closing* dei fondi IDeA CCR I e IDeA CCR II (per oltre 200 milioni di Euro).

Parallelamente, nel corso del 2019 la controllata DeA Capital Real Estate SGR ha avviato n. 6 nuovi fondi di *real estate* (per oltre 400 milioni di Euro di nuovi attivi in gestione).

#### Internazionalizzazione della Piattaforma di Alternative Asset Management

In data 27 febbraio 2019 è stata costituita DeACapital Real Estate Iberia, società di diritto spagnolo, detenuta al 73% dal Gruppo DeA Capital e per la quota residua da *key managers* locali. La società è destinata a sviluppare l'attività di *real estate advisory* per la raccolta di fondi e per la consulenza e gestione di attivi immobiliari nei mercati spagnolo e portoghese, con particolare focus sui comparti *core+*, *value-add* e *opportunistic*.

In data 18 dicembre 2019 è stata costituita DeA Capital Real Estate Poland, società di diritto polacco, destinata a sviluppare la gestione di attivi immobiliari sul mercato polacco; la società è partecipata al 50% dal Gruppo DeA Capital, con l'altro 50% detenuto da Ksiazek Holding, che controlla a propria volta Marvipol Development, società quotata sul listino di Varsavia (attiva nei servizi immobiliari e con la quale è stato inoltre sottoscritto un accordo di collaborazione).

Con queste iniziative DeA Capital S.p.A. prosegue il progetto di sviluppo della Piattaforma nel segmento *real estate* su base pan-europea, attraverso società controllate / a controllo congiunto e partecipate da *senior management team* locali (già avviato con la costituzione nel 2018 di DeA Capital Real Estate France).

## Acquisizione delle *minorities* di DeA Capital Real Estate SGR

In data 1° marzo 2019 è stata perfezionata l'acquisizione da Fondazione Carispezia della quota di minoranza residua (5,97%) di DeA Capital Real Estate SGR (ora detenuta al 100%). Il prezzo, pari a 8 milioni di Euro (oltre ad un *earn-out* sino a massimi 0,9 milioni di Euro, da corrispondersi *cash* al raggiungimento di determinati obiettivi di nuove masse in gestione), è stato regolato 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).

## Acquisizione della quota di maggioranza relativa in Quaestio SGR

In esecuzione degli accordi stipulati a luglio 2019, in data 6 novembre 2019 è stata perfezionata l'**acquisizione della quota di maggioranza relativa (38,8% circa) di Quaestio Holding**, controllante al 100% di Quaestio Capital Management SGR, quest'ultima rifocalizzata – con le cessioni delle attività di *NPL Management* e di *NPL Servicing* completate tra la fine del 2019 e l'inizio del 2020 – nelle soluzioni di investimento per investitori istituzionali (con *Asset Under Management* pari a oltre 7.500 milioni di Euro).

Il corrispettivo dell'operazione è stato quantificato in circa 14,5 milioni di Euro, corrispondenti ad un *equity value* per il 100% della società pari a circa 37,3 milioni di Euro.

Al predetto importo è stata aggiunta un'integrazione di prezzo (22,3 milioni di Euro) sostanzialmente pari al pro-quota della liquidità in capo al Gruppo Quaestio riveniente dalle citate cessioni delle attività di *NPL Management* e *NPL Servicing*. In considerazione dell'impegno assunto dalle parti di procedere quanto prima alla distribuzione ai soci di detta liquidità, DeA Capital S.p.A. ha iscritto il predetto importo (22,3 milioni di Euro) nell'indicatore gestionale di Posizione Finanziaria Netta.

Post-acquisizione la **compagine sociale di Quaestio Holding** è così composta:

- DeA Capital S.p.A., con una quota del 38,82%;
- Fondazione Cariplo, con una quota del 34,01%;
- Altri soci istituzionali (Cassa Italiana di Previdenza ed Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti, Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì, Direzione Generale Opere Don Bosco), con una quota complessiva del 27,17%.

Infine, si segnala che è stato sottoscritto un **nuovo Patto parasociale tra i soci di Quaestio Holding** – di durata quinquennale – mirante a disciplinare la *corporate governance* del gruppo Quaestio.

## Dividendi/distribuzioni dalle attività di *Alternative Asset Management*

Nel corso del 2019 le attività di *Alternative Asset Management* hanno distribuito dividendi in favore delle Società *Holding* per complessivi 22,9 milioni di Euro (7,5 milioni nel 2018), riconducibili per 17,8 milioni di Euro a DeA Capital Real Estate (inclusa la quota distribuita a valere sugli SFP), per 5,0 milioni di Euro a DeA Capital Alternative Funds e 0,1 milioni di Euro a YARD (pro-quota di complessivi 0,3 milioni di Euro).

## ALTERNATIVE INVESTMENT

### Fondi gestiti dalla Piattaforma di *Alternative Asset Management* – Versamenti / Distribuzioni

Nel corso del 2019 il Gruppo DeA Capital ha portato ad incremento dei rispettivi investimenti i versamenti effettuati per complessivi 11,8 milioni di Euro relativamente ai fondi IDeA I FoF, ICF II, ICF III, IDeA EESS, IDeA ToI, IDeA CCR I, IDeA CCR II, IDeA Agro e Santa Palomba.

Parallelamente, nel corso del 2019 il Gruppo DeA Capital ha ricevuto distribuzioni (al netto delle ritenute di imposta per 2,4 milioni di Euro) per complessivi 14,4 milioni di Euro (relativamente ai fondi IDeA I FoF, ICF II, IDeA OF I, IDeA EESS, IDeA ToI e Venere).

Pertanto, nel 2019 i fondi nei quali DeA Capital S.p.A. ha investito hanno comportato, per la quota di competenza del Gruppo, un saldo netto di cassa positivo per complessivi 2,6 milioni di Euro.

### Investimenti di supporto alle iniziative della Piattaforma di *Alternative Asset Management*

Nel quadro della strategia di supporto alle iniziative della Piattaforma di *Alternative Asset Management*, in data 17 settembre 2019 DeA Capital S.p.A. ha affiancato il fondo IDeA Taste of Italy nell'acquisizione della quota di controllo del **Gruppo Alice Pizza**, prima catena italiana di pizza al taglio. Il co-investimento da parte di DeA Capital S.p.A. ha previsto un esborso di 5 milioni di Euro, per una quota *fully diluted* nella stessa Alice Pizza pari al 10% circa (alla quale si aggiunge la quota detenuta attraverso il fondo Taste of Italy, i.e. 5,9% *fully diluted*).

Inoltre, tra settembre e dicembre 2019 sono stati perfezionati gli investimenti in due veicoli di diritto francese, **Paris R<sup>2</sup> e Bobigny Irrigo**, per quote rispettivamente pari al 6% e al 5%, con un investimento complessivo sino a 1,8 milioni di

Euro, nel contesto di due iniziative immobiliari promosse nell'area di Parigi dalla controllata DeA Capital Real Estate France (con i veicoli di diritto francese controllati da investitori istituzionali operanti a livello internazionale).

## Cessione di quote di Migros

In data 22 novembre 2019 Kenan Investments e la società interamente controllata Moonlight Capital hanno completato, tramite *accelerated book building*, la dismissione parziale di una quota pari all'11% circa di Migros, per una quota di *proceeds* di pertinenza di DeA Capital S.p.A. pari a 11,2 milioni di Euro.

A valle dell'operazione la quota di partecipazione *fully diluted* di DeA Capital S.p.A. in Migros è risultata pari al 2% circa, per una valutazione nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 15,7 milioni di Euro (sulla base di un valore per azione Migros pari 24,2 TRY e un FRX TRY/Euro pari a 6,68).

## Avvio del processo di liquidazione di IDeaMI

Si fa presente che, a seguito del raggiungimento del termine statutario di durata della società fissato all'11 dicembre 2019 e non avendo per tale data realizzato la *business combination* con una società "Target", IDeaMI ha avviato il processo di liquidazione, in parallelo con la revoca delle negoziazioni sull'*Alternative Investment Market* (AIM) - Italia delle relative azioni ordinarie e *warrant* emessi.

Si prevede di completare detto processo nel corso del 3° trimestre 2020, con un incasso stimato per DeA Capital S.p.A. pari a 22,4 milioni di Euro, corrispondente al valore attribuito alla quota al 31 dicembre 2019.

## ALTRI FATTI DI RILIEVO

### Piani di incentivazione a lungo termine

In data 21 gennaio 2019 sono state attribuite n. 317.229 azioni proprie (pari allo 0,1% circa del capitale sociale), a seguito dell'esercizio delle opzioni residue a valere sul Piano di *Stock Option* DeA Capital 2014-2016, con un incasso pari a 0,3 milioni di Euro.

In data 18 aprile 2019 sono state attribuite n. 730.656 azioni proprie (pari allo 0,2% circa del capitale sociale) a valere sui Piani di *Performance Shares* 2015-2017 e 2016-2018 di DeA Capital S.p.A..

Nella stessa data, l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha approvato il Piano di *Performance Share* 2019-2021 che prevede l'assegnazione sino a massime 1.300.000 *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* 2019-2021 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. 1.050.000 *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 da azioni proprie.

Sempre in data 18 aprile 2019 l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha approvato il Piano Azionario 2019-2021, a favore dell'Amministratore Delegato della Società, che prevede l'assegnazione a titolo gratuito sino a massime n. 1.750.000 azioni in caso di raggiungimento di determinati parametri di *performance*. Il Consiglio di Amministrazione, tenutosi nella stessa data e in attuazione della delibera dell'Assemblea, ha deliberato di dare avvio al Piano Azionario 2019-2021, conferendo al Presidente del Consiglio di Amministrazione i necessari poteri. Le azioni assegnate saranno rivenienti da azioni proprie.

## Piano di acquisto di azioni proprie / buy-back

In data 18 aprile 2019 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 come risultante al perfezionamento della riduzione per Euro 40.000.000 deliberata dall'Assemblea Straordinaria in pari data, e quindi sino a massime n. 53,3 milioni di azioni circa.

Il nuovo piano ha sostituito quello precedente, autorizzato dall'Assemblea degli Azionisti in data 19 aprile 2018 (la cui scadenza era prevista con l'approvazione del Bilancio 2018), 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.