

L'autorizzazione prevede che le operazioni di acquisto possano essere effettuate sino alla data dell'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2019, 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, invece, rilasciata senza limiti temporali; 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.

Distribuzione di Riserva Sovraprezzo Azioni

In data 22 maggio 2019 DeA Capital S.p.A., in coerenza con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti in data 18 aprile 2019, ha proceduto alla distribuzione parziale della Riserva Sovraprezzo nella misura di Euro 0,12 per azione ovvero, sulla base del numero totale di azioni aventi diritto, per un ammontare complessivo di circa 31,2 milioni di Euro.

Annullamento di n. 40.000.000 di azioni proprie

In data 16 agosto 2019 si è perfezionato l'annullamento di n. 40.000.000 di azioni proprie, come approvato dall'Assemblea Straordinaria di DeA Capital S.p.A. in data 18 aprile 2019. L'operazione ha condotto alla riduzione del capitale sociale da Euro 306.612.100 a Euro 266.612.100 e alla conseguente modifica dell'art. 5 dello Statuto Sociale.

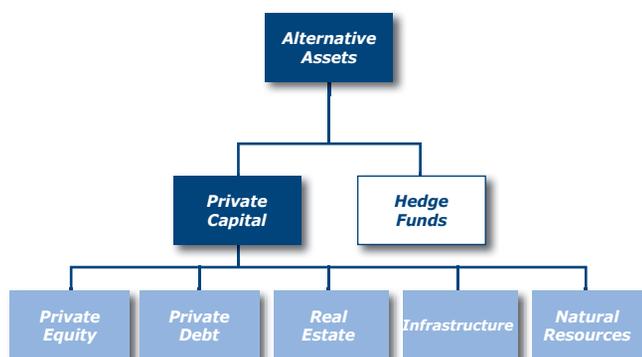
5. Risultati del Gruppo DeA Capital

I risultati del periodo sono collegati all'attività svolta dal Gruppo DeA Capital nei seguenti settori:

- *Alternative Asset Management*, che include l'attività di gestione del risparmio e di erogazione di servizi a questa funzionali, focalizzata sulla gestione di fondi di *real estate*, *private equity* e credito.
- *Alternative Investment*, che include:
 - gli investimenti a supporto della Piattaforma di *Alternative Asset Management* - "*Platform Investments*", diversificati in investimenti in Fondi e in Partecipazioni;
 - gli altri investimenti in Fondi e Partecipazioni ("*Other Investments*").

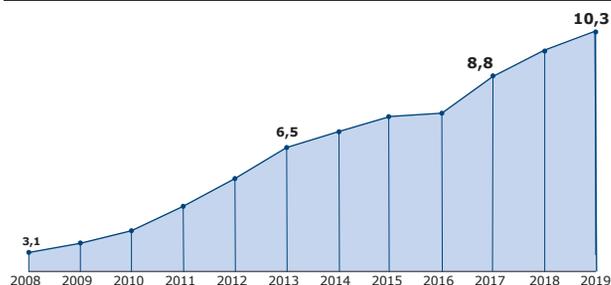
L'evoluzione nel mercato di riferimento dell'*Alternative Asset Management*

Negli ultimi dieci anni la necessità da parte degli investitori di ottenere rendimenti diversificati, potenzialmente maggiori (rispetto all'impiego in liquidità) e più sostenibili nel lungo periodo, è stata alla base della crescita dell'industria dell'*asset management*. Al suo interno, l'*Alternative Asset Management* ha assunto un ruolo sempre più centrale, offrendo agli investitori nuove opportunità di diversificazione e di ritorno attraverso le sue principali **asset classes**: **private equity, private debt, real estate, infrastructure, natural resources e hedge funds**.



A livello globale, nel 2019 gli *Alternative Assets Under Management* ("AAUM") risultano pari 10,3 trl US\$, con una crescita di circa il 58% nel periodo 2013-2019. Ampliando l'orizzonte temporale, l'incremento degli AAUM è pari a circa il 332% rispetto al 2008, con un tasso annuale composto di crescita pari a circa il 11,5%.

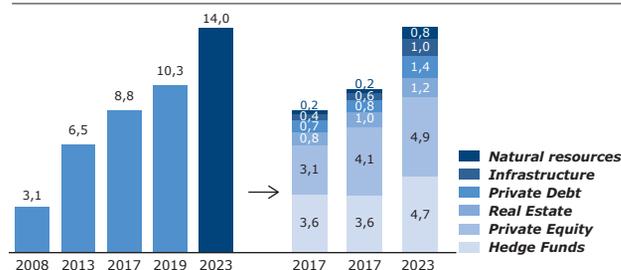
Alternative assets under management a livello globale (mld US\$)



Fonte: Preqin

Il trend è confermato dalle stime per i prossimi 4 anni che prevedono, per gli *alternatives*, di arrivare nel 2023 a 14,0 trl US\$ di *assets under management*. Il principale settore di sviluppo è il *Private Capital*, che include tutte le *alternative asset classes* ad eccezione degli *hedge funds*. A fine 2019 il *Private Capital* ammonta a 6,7 trl US\$ (rispetto a 10,3 trl US\$ del totale), con una stima per il 2023 pari a circa 9,3 trl US\$. In termini percentuali di crescita, si stima che il *Private Capital* al 2023 registri un incremento degli AAUM pari al 36%, di cui +20% per il *private equity* (da 4,1 trl US\$ a 4,9 trl US\$) e +20% per il *real estate* (da 1 trl US\$ a 1,2 trl US\$). Sempre rispetto al 2019, tali stime prevedono inoltre un incremento record per le restanti *asset classes* quali *natural resources* (da 0,2 trl US\$ a 0,8 trl US\$), *infrastructure* (da 0,4 trl US\$ a 1,0 trl US\$) e *private debt* (da 0,7 trl US\$ a 1,4 trl US\$).

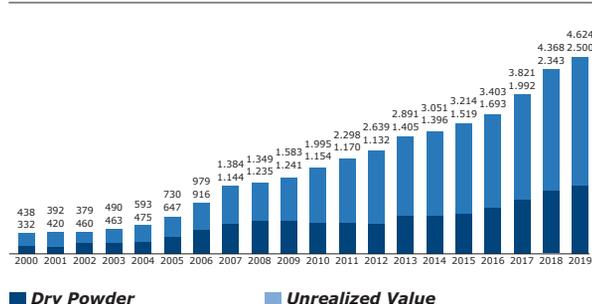
Stima dello sviluppo globale degli Alternative AUM al 2023 (mld US\$)



Fonte: Preqin

Parallela è la crescita del *dry powder* (capitale da impiegare a disposizione dei *fund managers*), che per il *Private Capital* nel 2019 risulta pari alla cifra record di 2,5 trl US\$, di cui oltre il 65% da riferirsi al *private equity*.

Dry powder globale Private Capital Asset (mld US\$)



■ Dry Powder ■ Unrealized Value

Fonte: Preqin

In questo contesto connotato da forte dinamicità e crescita, DeA Capital S.p.A. si colloca come principale operatore indipendente sul mercato italiano nell'*Alternative Asset Management* sia con l'attività di gestione di fondi di *private equity*, *real estate* e *NPE*, attraverso le proprie controllate DeA Capital Alternative Funds SGR e DeA Capital Real Estate SGR, sia effettuando investimenti nei fondi delle SGR stesse.

Il mercato del Private Equity globale e in Italia

Introduzione macroeconomica

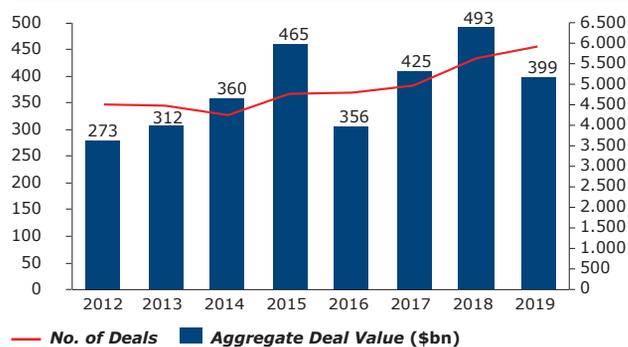
La situazione attuale delle maggiori economie mondiali è caratterizzata da forti incertezze geopolitiche, stime di crescita moderata ed in alcuni casi di recessione. Eventi di grande rilevanza a livello globale come l'emergenza Coronavirus, il crollo del prezzo del petrolio, i negoziati commerciali tra USA e Cina, le politiche monetarie delle principali Banche Centrali mondiali, le conseguenze della decisione finale sulla Brexit ed infine le elezioni presidenziali USA di novembre stanno avendo forti impatti negativi sull'andamento dei mercati. È prematuro prevedere per i prossimi anni quali saranno gli effetti sopra elencati sul *Private Capital* sia in termini di volumi di attività sia di *fund-raising*. Gli investitori internazionali dichiarano di assistere ad un aumento di segnali di allarme che richiedono un continuo monitoraggio e controllo.

Nel corso del 2019 la raccolta dei fondi di *Private Equity* a livello globale ha fatto registrare il primo trend negativo dal 2010; l'effetto finale negativo è stato prevalentemente spinto dalla riduzione della raccolta nel mercato asiatico, nonostante il moderato aumento della raccolta sul mercato nordamericano.

A livello globale si registra inoltre un consolidamento del mercato dovuto all'orientamento degli investitori verso i gestori più affermati, che raccolgono fondi di dimensioni sempre maggiori, e offrono agli investitori una sempre più ampia offerta di soluzioni, spesso calibrate sulle specifiche esigenze di singoli grandi investitori. La possibile inversione del ciclo in termini di riduzione di crescita dei fondamentali e delle valutazioni spinge gli investitori a ricercare gestori di maggiori dimensioni e comprovato *track record* in grado di investire in aziende più stabili e di attuare politiche di crescita e miglioramenti operativi.

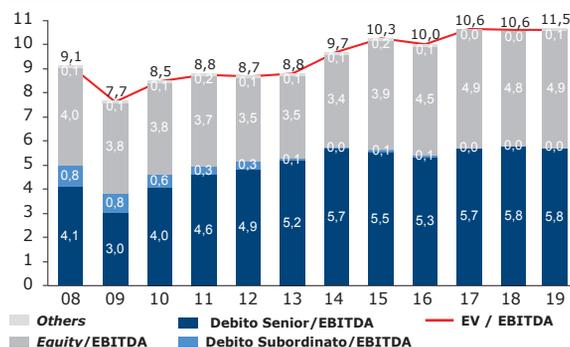
Le statistiche sulle operazioni concluse nel 2019 chiariscono le dinamiche appena descritte e gli effetti di una sempre maggiore competizione sul mercato. Nel 2019 si è registrata una diminuzione del valore aggregato degli investimenti, passando da 493 miliardi di US\$ a 399 miliardi di US\$ e registrando una diminuzione di quasi il 20%. Questa decrescita è inaspettata se confrontata con il *trend* storico positivo registrato per due anni consecutivi, ossia dal 2016 al 2018, ed è alimentata dalla diminuzione del numero totale di *deal* conclusi durante l'anno. Tuttavia, è importante osservare come questo accada in un contesto di aumento dei multipli medi per le operazioni di *buyout* americane ad un livello di 11,5x, in aumento di circa l'8% rispetto all'anno precedente. Analizzando la struttura finanziaria delle transazioni si registra un aumento dell'utilizzo del livello percentuale di *equity*, in linea con il *trend* positivo registrato negli anni precedenti.

Valore degli investimenti di *Private Equity* su scala globale (mld US\$)



Fonte: Preqin - gennaio 2020

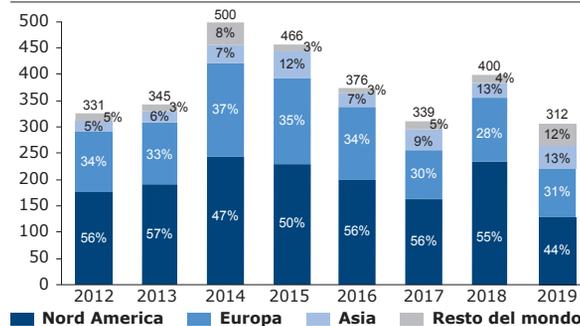
Prezzi e struttura finanziaria nelle operazioni di *Buyout* negli Stati Uniti (mld US\$)



Fonte: S&P LCD US Leveraged Buyout Review 4Q 2019

Analizzando nel dettaglio le statistiche sulle attività di investimento si nota che la diminuzione del numero delle transazioni concluse e dei volumi è significativa e in controtendenza rispetto agli anni precedenti. Il 2019 si chiude con più di 5.000 transazioni concluse per un valore aggregato pari a 399 miliardi di US\$, contro circa le 6.500 transazioni concluse nel 2018 per un valore aggregato pari a 493 miliardi di US\$. Questo *trend* negativo è il risultato di molteplici fattori, in gran parte riconducibili alla maggiore difficoltà dei GPs nel trovare opportunità di investimento interessanti dovute in parte all'aumento delle valutazioni nel mercato. Inoltre, la maggiore difficoltà nel concludere transazioni potenzialmente redditizie ha portato all'aumento del *dry powder*, raggiungendo un livello record e superando quota 1,700 miliardi di US\$ per i fondi di *Private Equity* su scala globale.

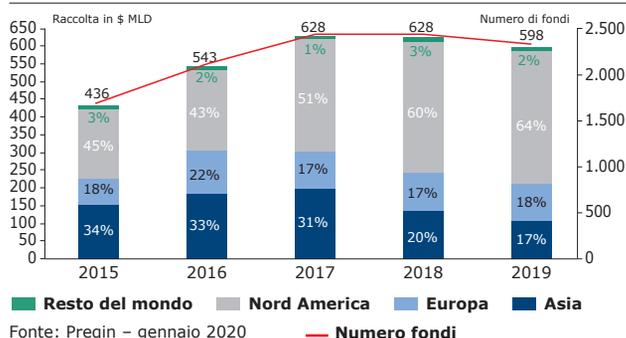
Valore di disinvestimenti dei fondi di *buy-out* per regione geografica (2012-2019) (mld US\$)



Fonte: Preqin - gennaio 2020

La crescita economica moderata, le incertezze geopolitiche e le alte valutazioni hanno un effetto anche sulle attività di disinvestimento, che nel 2019 rallentano dopo un balzo positivo registrato nel 2018. L'anno si conclude con un valore aggregato di *exit* pari a 312 miliardi di US\$, contro i 400 miliardi di US\$ del 2018 e i 339 miliardi di US\$ del 2017.

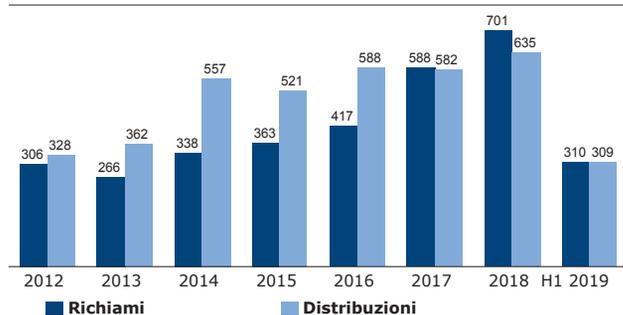
Raccolta dei fondi di *Private Equity* a livello globale per regione (2015 – 2019) (mld US\$)



Come anticipato, la raccolta ha subito un leggero rallentamento su scala globale favorendo fondi di dimensioni più grandi che sono stati raccolti dai gestori più affermati. La raccolta è diminuita nelle principali aree economiche scendendo a 598 miliardi di US\$ dai 628 miliardi di US\$ del 2018. L'unica eccezione è l'area nordamericana, in controtendenza rispetto alle altre, che ha registrato un leggero aumento a 381 miliardi di US\$ dai 375 miliardi di US\$ del 2018. Il mercato nordamericano rimane sempre il più dominante a livello globale, pesando circa il 64% della raccolta aggregata. Si allarga quindi il divario tra il mercato americano e quello europeo, quest'ultimo fermandosi ad un valore di circa 105 miliardi di US\$, pari al 18% 2019 è il terzo anno consecutivo in cui i fondi registrano un saldo della raccolta aggregata. È il mercato asiatico invece a subire il rallentamento più forte, fermando la raccolta del 2019 a 103 miliardi di US\$ e perdendo circa 24 miliardi di US\$ (circa il 19%) rispetto all'anno precedente.

È interessante come nonostante il rallentamento globale della raccolta ad inizio 2020 si registri un numero complessivo di oltre 3.500 fondi sul mercato. Questa cifra rappresenta un aumento del 2% rispetto all'anno precedente, spinto dall'aumento dei fondi di *buyout*, ed è un nuovo massimo storico. Inoltre, in linea con il *trend* degli anni precedenti il 2019 registra un alto tasso di successo delle campagne di raccolta rispetto alla dimensione target, con circa l'80% dei fondi che raggiunge la dimensione obiettivo contro il 57% del 2012.

Richiami e distribuzioni globali dei fondi di PE (mld US\$)



Fonte: Preqin – gennaio 2020

AUM *Private Equity* per *Vintage* (mld US\$)



Il 2019 è il terzo anno consecutivo in cui i fondi registrano un saldo negativo tra distribuzioni e chiamate di capitale. Il deficit ha subito una forte decelerazione rispetto ai risultati del 2018, dato particolarmente confortante considerata la raccolta record degli scorsi anni, che lascia spazio alla prospettiva di poter ritornare a saldi positivi così come registrato con consistenza prima del 2017.

Per quanto riguarda i portafogli dei fondi di *Private Equity*, il valore non ancora realizzato a livello aggregato rimane significativo anche per i fondi con *vintage* meno recenti (e.g. 2008-2012), come evidenziato da un relativamente elevato numero di società in portafoglio potenzialmente pronte per essere dismesse.

Spostandoci sull'andamento del mercato secondario, il 2019 registra il terzo aumento consecutivo dei volumi aggregati delle operazioni concluse, raggiungendo un ammontare di 88 miliardi di US\$ e registrando un aumento del 19% rispetto all'anno precedente. Il volume raggiunge un nuovo massimo storico e la gestione delle operazioni da parte dei GPs si conferma un *driver* rilevante sul mercato, pesando circa il 30% del totale con un volume complessivo di 26 miliardi di US\$. Nel 2019 si riconferma la rilevanza delle grandi transazioni caratterizzate da un volume maggiore di 1 miliardo di US\$. Nel corso dell'anno 23 transazioni hanno avuto un peso di quasi il 43% del valore aggregato. Le transazioni più rilevanti guidate dai LPs e dai GPs sono ammontate a, rispettivamente, 5 miliardi di US\$ e 2 miliardi di US\$, dimostrando che anche nel mercato secondario ci si sta spostando verso le transazioni di grandi dimensioni, come dimostrato dalla quantità record di *dry powder* pari a 155 miliardi di US\$.

È interessante osservare come, nonostante i volumi del secondario abbiano registrato *record* positivi per tre anni consecutivi, l'anno fortemente positivo dei mercati finanziari pubblici abbia spinto gli investitori ad assumere un approccio conservativo e prudentiale. Gli investitori si sono infatti indirizzati su investimenti ritenuti meno rischiosi, alimentando la dinamica del *flight-to-quality*, favorendo indirettamente il recente processo di consolidamento del capitale su un numero minore di gestori. Infine, i prezzi hanno registrato una leggera riduzione rispetto al 2018 assestandosi su uno sconto medio pari al 12% per tutte le strategie, contro l'8% dell'anno precedente. Le aspettative per il 2020 sono tendenzialmente positive, con volumi di transazioni in aumento e prezzi stabili. È inoltre atteso un aumento delle transazioni gestite dai GPs e un aumento delle transazioni con valore superiore a 1 miliardo di US\$.

Le tematiche ESG stanno assumendo sempre maggiore importanza e alimentando varie riflessioni nel settore. La maggior parte degli investitori ritiene che la tematica della sostenibilità diventerà un *driver* fondamentale nella gestione degli investimenti e di conseguenza stanno adottando principi e pratiche orientate alla sostenibilità.

Il Private Equity in Italia

Per quanto riguarda l'Italia, le statistiche relative al 2019 elaborate dall'AIFI (Associazione Italiana del *Private Equity* e *Venture Capital*) mostrano che nel 2019 l'ammontare investito dagli operatori di *private equity* e *venture capital* è stato pari a 7,2 miliardi di Euro. Rispetto all'anno precedente, che aveva registrato, grazie a numerose operazioni di significativa dimensione, i volumi più alti mai riscontrati nel mercato italiano (9,8 miliardi di Euro), si è osservata una diminuzione del 26% dell'ammontare investito, che rimane comunque il terzo valore più alto osservato nel nostro mercato. Escludendo dalle analisi le infrastrutture, grandi protagoniste lo scorso anno con investimenti particolarmente rilevanti, il dato del 2019 (6,7 miliardi di Euro) risulta in linea con l'anno precedente.

Inoltre, se consideriamo, a fianco degli operatori istituzionali censiti, anche altri soggetti di differente natura che hanno investito a fianco di quelli tradizionali, quali ad esempio *club deal*, *family office*, *SPAC*, *asset manager* e altri veicoli di investimento, nel corso del 2019 sono stati investiti complessivamente in *equity* quasi 10 miliardi di Euro, distribuiti su circa 450 società.

Il numero di operazioni è cresciuto del 3% attestandosi a 370, rispetto alle 359 dell'anno precedente. Da sottolineare che il segmento dell'*expansion* è stato nel 2019 il secondo per ammontare, superando quello delle infrastrutture che nell'anno considerato è diminuito dell'83% in termini di ammontare (0,5 miliardi di Euro).

Nel 2019, l'ammontare disinvestito al costo di acquisto delle partecipazioni è stato pari a 2,2 miliardi di Euro, in diminuzione del 21% rispetto ai 2,8 miliardi di Euro dell'anno precedente. Il numero delle *exit* è stato 132, in linea con il 2018 (135). Il canale maggiormente utilizzato per i disinvestimenti, se guardiamo ai volumi, è la vendita ad un altro operatore di *private equity* (41% del totale disinvestito).

Nel 2019 la raccolta sul mercato del *private equity* e *venture capital* è stata pari a 1,6 miliardi di Euro, in calo (-54%) rispetto ai 3,4 miliardi di Euro dell'anno precedente, valore fortemente influenzato da alcuni *closing* di significativa importanza. Con riferimento alla provenienza geografica dei fondi, la componente domestica ha rappresentato il 73%, mentre il peso di quella estera è stato del 27%. A livello di fonti, il 24% della raccolta deriva da fondi pensione e casse di previdenza, seguiti dal settore pubblico, inclusi i fondi istituzionali (22%), e investitori individuali e *family office* (21%).

1 Fonte: CBRE - European Investment Market Snapshot, Q3 2019.

Il mercato del Real Estate in Europa e in Italia

Il Real Estate in Europa

Nel terzo trimestre del 2019 gli investimenti istituzionali diretti in immobili non residenziali in Europa si sono attestati a 69,5 miliardi di Euro, per un totale di 290,8 miliardi di Euro negli ultimi dodici mesi, risultando in calo del 9% rispetto ai dodici mesi precedenti.

Tra il quarto trimestre del 2018 e il terzo trimestre del 2019 la Germania e il Regno Unito, con un volume di investimenti rispettivamente pari a 71,5 miliardi di Euro e 55,8 miliardi di Euro, si confermano i principali mercati europei, nonostante si sia registrata una riduzione rispettivamente del 9% e del 26%. Seguono la Francia con un volume di investimenti pari a 37,7 miliardi di Euro e l'Olanda che ha raggiunto circa 19 miliardi di Euro. I volumi transati in Spagna hanno registrato un calo del 14% attestandosi a 14,9 miliardi di Euro mentre la Svezia ha registrato un aumento del 15% raggiungendo i 14,3 miliardi di Euro. L'Italia, con un volume di investimenti pari a 10,9 miliardi di Euro, segna un incremento del 10% rispetto ai 12 mesi precedenti al periodo di riferimento.

Andamento delle compravendite non residenziali in alcuni dei principali Paesi europei (mld Euro)



Fonte: CBRE

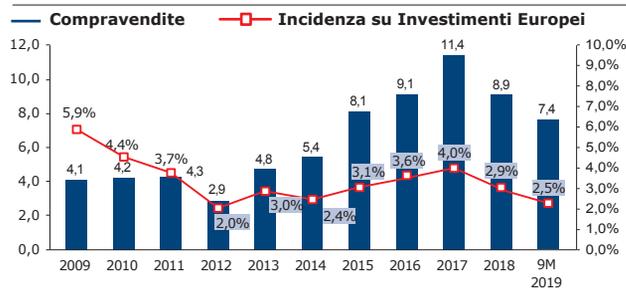
Per quanto riguarda la tipologia degli investimenti a livello europeo, nel terzo trimestre del 2019 sono stati investiti circa a 28,4 miliardi di Euro nel settore uffici, pari a circa il 41% del totale transato.

Nel medesimo periodo, il settore *retail* ha registrato 9,2 miliardi di Euro di transazioni, ossia circa il 13% delle transazioni complessive, mentre il settore residenziale ha registrato 15,8 miliardi di Euro di transazioni, pari a circa il 23% del totale transato. Nel settore industriale-logistico sono stati investiti 7,3 miliardi di Euro rappresentanti circa l'11% delle transazioni complessive, mentre il settore turistico-ricettivo, con circa 4,7 miliardi di Euro transati, ha rappresentato il 7% del totale investito¹.

Il Real Estate in Italia

Nei primi nove mesi del 2019 sono stati investiti circa 7,4 miliardi di Euro nel mercato immobiliare italiano, il 40% in più rispetto allo stesso periodo del 2018.

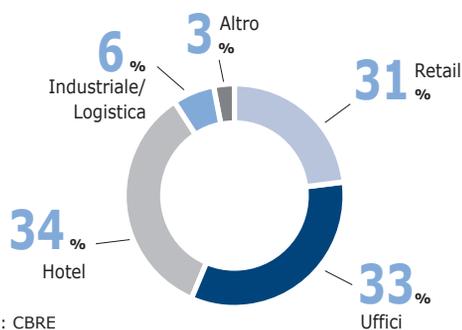
Andamento delle compravendite non residenziali in Italia e dell'incidenza sul totale europeo (mld Euro, %)



Fonte: rielaborazione DeA Capital su dati CBRE

Con riferimento alla tipologia di immobili transati, nei primi nove mesi del 2019 il settore turistico-ricettivo rappresenta la prima *asset class* in termini di volumi con circa 2,6 miliardi di Euro di investimenti, con un valore tre volte superiore rispetto allo stesso periodo del 2018. Seguono il settore uffici i cui investimenti nel terzo trimestre hanno raggiunto una quota pari a 2,5 miliardi di Euro e il settore *retail* che ha raggiunto 1,7 miliardi di Euro, in diminuzione del 6,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Gli investimenti nel settore logistico, pari a circa 470 milioni di Euro, hanno registrato una riduzione del 19% rispetto ai primi nove mesi del 2018.

Scomposizione delle compravendite non residenziali per destinazione d'uso nei primi 9 mesi del 2019 (%)



Fonte: CBRE

Il mercato è stato positivamente influenzato da operazioni di grosse dimensioni soprattutto nei settori turistico-ricettivo e direzionale, complici la situazione ottimale del panorama geopolitico e il livello dei tassi d'interesse.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare al dettaglio nel suo complesso, gli ultimi dati forniti dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio indicano che nel terzo trimestre del 2019 il mercato immobiliare italiano, con un numero di transazioni normalizzate pari a 177.471, mostra segnali di irrobustimento registrando una crescita generalizzata in tutti i settori.

In particolare, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2019 nel settore residenziale è stato pari a circa 137.099, in aumento del 5% rispetto al terzo trimestre del 2018.

² Fonte: *Loan to Value* è calcolato come rapporto tra debito e patrimonio immobiliare.

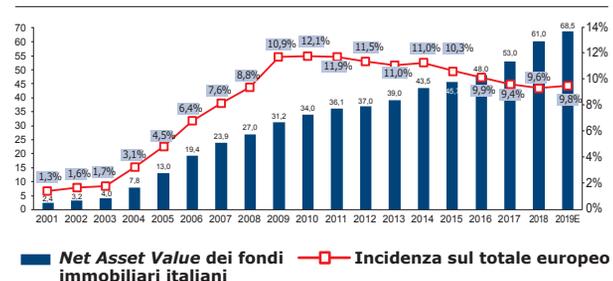
Per quanto concerne il settore non residenziale, il numero totale di compravendite registrate nel terzo trimestre del 2019 è stato pari a 40.372 (in aumento del 5,8% rispetto al terzo trimestre del 2018). In particolare, il settore terziario-commerciale ha registrato una *performance* positiva del 7,4% con 22.953 compravendite. Le compravendite di uffici sono incrementate dell'8,2% mentre quelle relative a negozi e laboratori sono incrementate del 5,6%. Il settore produttivo ha mostrato un ribasso degli scambi dello 0,9% rispetto al terzo trimestre del 2018 con un volume di compravendite pari a 2.681 unità mentre quello produttivo agricolo ha registrato una contrazione del 3,1% con un valore di compravendite pari a 520 unità. Infine, le unità immobiliari relative al mercato non residenziale, non rientranti nelle precedenti categorie, ammontano a 14.218 in aumento del 4,8% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

Fondi Real Estate in Italia

Il mercato immobiliare italiano è in ripresa e il comparto dei fondi immobiliari continua a crescere in modo sostenuto. Nel corso del 2019 il *Net Asset Value* (NAV), secondo quanto ipotizzato da Scenari Immobiliari sulla base delle stime di chiusura dei bilanci, dovrebbe raggiungere 68,5 miliardi di Euro, con un incremento di circa il 12,3% sull'anno precedente.

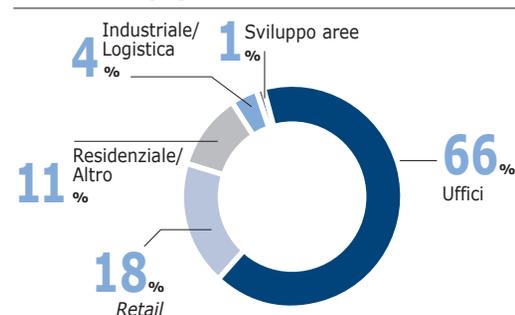
Prosegue l'attività di smobilizzo degli immobili in portafoglio da parte dei fondi *retail* così come la graduale riduzione dell'indebitamento dei fondi *retail* e riservati. A fine giugno il *Loan to Value* medio dei fondi riservati e *retail* era rispettivamente pari al 26% e al 16%.²

Andamento del Net Asset Value dei fondi immobiliari italiani e dell'incidenza sul totale europeo (mld Euro)



Fonte: Scenari Immobiliari

Asset Allocation dei Fondi Immobiliari in Italia (retail e riservati), valori % al 30 giugno 2019



Fonte: Scenari Immobiliari

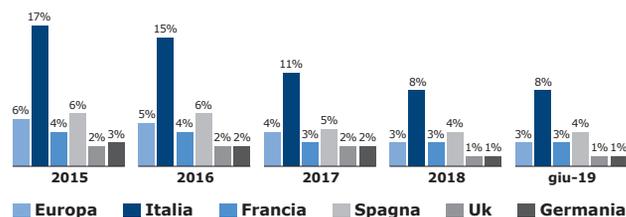
Il mercato NPE/NPL in Europa e in Italia

A livello globale, l'Unione Europea presenta i livelli più alti di *Non performing loans Ratio (NPL Ratio)* rispetto alle altre aree. Il *ratio* è cresciuto dal 5% del 2009 fino al massimo del 7% nel 2012, per poi iniziare un *trend* decrescente che continua ad oggi.

In tutte le altre aree geografiche analizzate, cioè per Est Asia, Pacifico e Nord, Centro e Sud America, l'*NPL Ratio* è rimasto al di sotto del 2% in tutti gli anni dal 2011 in poi.

L'Italia ha subito una delle riduzioni più rilevanti tra i paesi europei, passando dal 17% nel 2015 all'8% a Giugno del 2019, continuando tuttavia ad avere un rapporto circa tre volte superiore rispetto alla media Europea.

NPL Ratio (Non-performing loans/ Total loans)

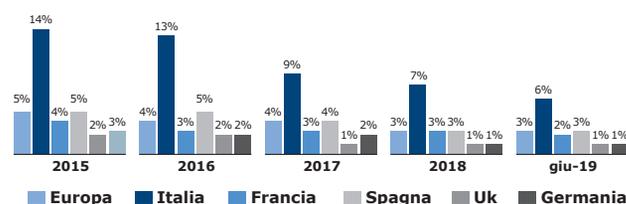


Fonte: PWC

Nello stesso periodo, l'andamento del *Non Performing Exposure (NPE Ratio)* è molto simile a quello dell'*NPL Ratio* (L'*NPE Ratio* corrisponde al rapporto tra crediti deteriorati (*non performing exposure*) e il totale dei crediti erogati; dove per deteriorati si intende la somma di tre categorie di crediti che si distinguono in base alla diversa probabilità di recuperare il credito: sofferenze (*NPLs*), inadempienze probabili (*Gross Unlikely to pay, UtP*) e scaduti (*Past Due*)).

A Giugno 2019 l'*NPE Ratio* in Italia era pari al 6% rispetto ad una media europea del 3%.

NPE Ratio



Fonte: PWC

L'ammontare di *NPE* detenuti dalle banche in Italia, dopo aver raggiunto nel 2015 il picco di 341 miliardi di Euro (con un CAGR del 22% dal 2008) si è costantemente ridotto negli ultimi anni raggiungendo 165 miliardi di Euro a metà 2019 (CAGR -19% dal 2015). Con particolare riferimento agli *UtP*, a metà del 2019 tali crediti ammontavano a 73 miliardi di

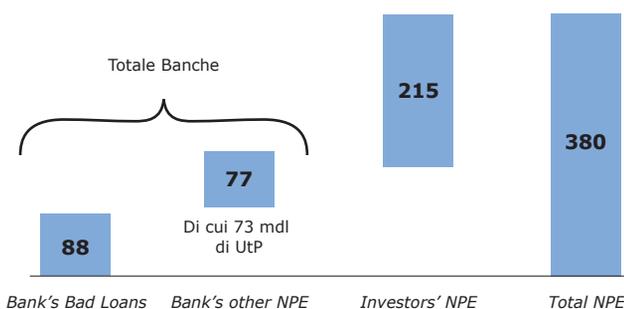
Euro. Nei primi sei mesi del 2019 i *Gross UtP loans* e i *Gross Bad loans* sono diminuiti (rispettivamente di 6 miliardi di Euro e 9 miliardi di Euro), mentre i *Gross Past Due loans* sono rimasti costanti (4 miliardi di Euro).

NPE lordi detenuti dalle banche in Italia (mld Euro)



A giugno 2019, circa il 56% del totale degli *NPE* lordi in Italia è detenuto da investitori, per un ammontare pari a 215 miliardi di Euro; solamente 165 miliardi di Euro risultano ancora registrati nell'attivo delle Banche.

NPE lordi in Italia (mld Euro) Ripartizione Banche e Investitori



L'aumentare dei volumi dei portafogli venduti dal settore bancario ad investitori e piattaforme strategiche in *outsourcing* spingono il settore ad una continua evoluzione e i *leader* a guadagnare quote di mercato. Nel 2019 sono state effettuate più di 50 transazioni di *NPE* con volumi superiori a 100 milioni di Euro e il valore delle transazioni totali ha raggiunto circa i 50 miliardi di Euro. Le due operazioni più grosse sono state la vendita di 7,4 miliardi di Euro di *NPLs* da parte di Banco Bpm e la vendita di 6,1 miliardi di Euro di *NPLs* da parte di UniCredit.

Per il 2020 vi sono un elevato numero di progetti di vendita in fase avanzata e si stima che le principali banche stiano pianificando di vendere portafogli *UtP* di elevata dimensione, fino a raggiungere un valore complessivo delle transazioni di 7 miliardi di Euro nel 2020.

In Italia, è ancora prematuro stimare l'impatto del Coronavirus sul mercato *NPE* anche se è possibile ipotizzare che nel 2020 l'Italia cadrà in recessione con un possibile aumento di *NPE* da parte del settore bancario.

Alternative Asset Management

Al 31 dicembre 2019 il Gruppo DeA Capital è risultato proprietario:

- del 100% di **DeA Capital Real Estate SGR**
- del 100% di **DeA Capital Alternative Funds SGR**
- del 70,0% di **DeA Capital Real Estate France**
- del 73,0% di **DeACapital Real Estate Iberia**
- del 50,0% di **DeA Capital Real Estate Poland**
- del 43,6% di **YARD**
- del 38,8% di **Quaestio SGR** (attraverso Quaestio Holding, controllante al 100%)

DeA Capital Real Estate SGR

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR



DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

SEDE:
Italia

SETTORE:
*Alternative Asset
Management -
Real Estate*

SITO WEB:
www.deacapitalre.com

DETTAGLI INVESTIMENTO:

DeA Capital Real Estate SGR è la più importante SGR immobiliare indipendente in Italia, con *Asset Under Management* per circa 9,9 miliardi di Euro e n. 51 fondi gestiti (di cui n. 2 quotati); la società si posiziona come uno dei principali operatori di riferimento per investitori istituzionali italiani e internazionali nella promozione, istituzione e gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.

La società ha focalizzato gli investimenti in operazioni di rischio contenuto, rendimento stabile, bassa volatilità e, soprattutto, attenzione al valore immobiliare. In particolare, la SGR è specializzata nell'investimento in immobili di tipo "core" e "core plus", pur annoverando tra i propri investimenti importanti operazioni di tipo "value added".



Grazie anche alle operazioni concluse con successo negli ultimi anni, la SGR può contare su un *panel* di quotisti di grande rilievo, composto da investitori nazionali e internazionali di elevato *standing*, quali fondi pensione, gruppi bancari e assicurativi e fondi sovrani. Il prospetto che segue riporta il valore degli *Asset Under Management*, dei *Fee-Paying AUM* e delle Commissioni di Gestione al 31 dicembre 2019 per DeA Capital Real Estate SGR:

al 31 dicembre 2019

(Dati in milioni di Euro)	Asset Under Management (*)	Fee-Paying AUM (**)	Commissioni di Gestione
Fondi quotati	436	585	5,0
Fondi riservati	9.452	8.046	35,4
Totale DeA Capital Real Estate SGR	9.888	8.631	40,4

(*) Il dato si riferisce agli attivi dei fondi in gestione.

(**) Importo di riferimento per il calcolo delle commissioni di gestione.

*Asset Under
Management:*

9,9 miliardi
di euro

DEA CAPITAL REAL ESTATE SGR

Relativamente all'andamento gestionale, al 31 dicembre 2019 gli *Asset Under Management* si sono attestati a circa 9.900 milioni di Euro, con

nuovi attivi in gestione per oltre 400 milioni di Euro grazie all'avvio nel corso del 2019 di n. 6 nuovi fondi.

DeA Capital Real Estate SGR (mln €)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
AUM	9.888	9.451
Commissioni di gestione	40,4	39,8
Risultato Netto Gestionale (#)	9,7	9,2
Risultato Netto	9,4	2,6
- di cui:		
- Quota di pertinenza degli Azionisti	9,4	3,7
- Quota di pertinenza dei Titolari di SFP	0,0	(1,1)
Posizione Finanziaria Netta	20,5 (*)	12,4 (*)

(#) Prima degli impatti di *Purchase Price Allocation* ("PPA"), *impairment*, e altre poste non ricorrenti.

(°) Dato al netto dell'indebitamento per *leasing* (7,6 mln Euro).

(*) Dato al 31 dicembre 2018 "adjusted". Riflette l'applicazione dell'IFRS 16 a partire dall'1.1.19 (-9,2 mln Euro).



DEA CAPITAL ALTERNATIVE FUNDS SGR

SEDE:
Italia

SETTORE:
Alternative Asset
Management -
Private Equity, NPE

SITO WEB:
www.deacapitalaf.com

DETTAGLI INVESTIMENTO:

La società è attiva nella gestione di fondi di *alternative investment* (fondi di fondi e fondi tematici di *private equity*, nonché fondi di credito); al 31 dicembre 2019 la SGR gestisce n. 14 fondi chiusi, di cui n. 5 fondi di fondi (IDeA I FoF, ICF II, ICF III, IDeA Crescita Globale, DeA Endowment Fund), n. 3 fondi tematici (IDeA EESS, IDeA ToI, IDeA Agro), il fondo di co-investimento "diretto" (IDeA OF I), n. 4 fondi di NPE (IDeA CCR I e II, con

focus sul *debtor-in-possession financing*, e i fondi di NPL, Atlante e Italian Recovery Fund - "IRF") e il fondo Investitori Associati IV (in liquidazione). La SGR ha inoltre la delega per la gestione di una porzione del FIA chiuso non riservato denominato "Azimut Private Debt", istituito da Azimut Capital Management SGR. Il prospetto che segue riporta il valore degli *Asset Under Management*, dei *Fee-Paying AUM* e delle Commissioni di Gestione al 31 dicembre 2019 per DeA Capital Alternative Funds SGR:

al 31 dicembre 2019			
(Dati in milioni di Euro)	<i>Asset Under Management</i> (*)	<i>Fee-Paying AUM</i> (**)	Commissioni di Gestione
Fondi di fondi	1.183	650	4,4
Fondi diretti	602	346	9,0
Fondi di NPE (<i>Non Performing Exposures</i>)	3.157	3.157	11,1
Totale DeA Capital Alternative Funds SGR	4.942	4.153	24,5

(*) Il dato si riferisce agli *Asset Under Management* calcolati come somma dei *commitment* complessivi.
(**) Importo di riferimento per il calcolo delle commissioni di gestione.

*Asset Under
Management:*

4,9 miliardi
di euro

Relativamente all'andamento gestionale, nel corso del 2019 la società ha fatto registrare un incremento degli *Asset Under Management* per oltre 2.500 milioni di Euro rispetto al 2018, ascrivibile principalmente all'acquisto del ramo d'azienda costituito dall'attività di NPL Management di Quaestio SGR, comprendente la gestione dei fondi Atlante e IRF (con *Asset*

Under Management per oltre 2.300 milioni di Euro). La descritta dinamica degli *Asset Under Management* ha contribuito ad un incremento delle commissioni di gestione per circa 1 milione di Euro rispetto al 2018; a livello di Risultato Netto, la contrazione rilevata è da attribuirsi ai costi *una-tantum* collegati all'acquisizione dell'attività di NPL Management e allo sviluppo di nuovi prodotti.

DeA Capital Alternative Funds SGR (Dati in milioni di Euro)	31 dicembre 2019	31 dicembre 2018
AUM	4.942	2.430
Commissioni di gestione	24,5	23,5
Risultato Netto Gestionale (#)	4,9	6,1
Risultato Netto	4,9	6,1
Posizione Finanziaria Netta	16,1 (°)	10,9 (*)

(#) Prima degli impatti di *Purchase Price Allocation* ("PPA"), *impairment*, e altre poste non ricorrenti.

(°) Dato al netto dell'indebitamento per *leasing* (2,5 mln Euro) Prima degli impatti di *Purchase Price Allocation* ("PPA"), *impairment*, e altre poste non ricorrenti.

(*) Dato al 31 dicembre 2018 "*adjusted*". Riflette l'applicazione dell'IFRS 16 a partire dall'1.1.19 (-2,9 mln Euro)



SEDE:
Italia

SETTORE:
*Asset Management –
Soluzioni di Investimento*

SITO WEB:
www.quaestiocapital.com

DETTAGLI INVESTIMENTO:

Quaestio SGR è attiva nell'*Asset Management* con la gestione di fondi, prevalentemente riservati, attraverso una piattaforma "multi-asset / multi-manager" che consente di strutturare soluzioni di investimento personalizzate per investitori istituzionali (principalmente fondazioni bancarie ed enti previdenziali); in particolare, la piattaforma – operante sostanzialmente attraverso mandati di gestione (c.d. "pool") – consente di allocare i patrimoni degli investitori sulla base di specifici obiettivi di rischio / rendimento, con piena visibilità ("*look-through*") e *risk management* sulle singole componenti del portafoglio, nonché con una rilevante

semplificazione amministrativa, contabile e fiscale.

La partecipazione in Quaestio Holding / Quaestio SGR, consolidata a patrimonio netto a partire dal mese di novembre 2019, ha un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 14,3 milioni di Euro, alla luce dell'investimento netto di 14,5 milioni di Euro e del pro-quota di risultato di periodo (-0,2 milioni di Euro, condizionato da alcune poste *una tantum* collegate alle operazioni straordinarie del 2019). Quaestio SGR ha riportato *Asset Under Management* al 31 dicembre 2019 pari a 7.591 milioni di Euro, con commissioni di gestione relative all'attività di *Asset Management* pari a 29,8 milioni di Euro per l'intero anno 2019.

*Asset Under
Management:*

7,6 miliardi
di euro

Alternative Investment

Platform Investments - Fondi

Al 31 dicembre 2019 gli investimenti nei fondi gestiti dalla Piattaforma di *Alternative Asset Management* presentano un valore complessivo nei prospetti contabili consolidati pari a 111,2 milioni di Euro (corrispondente alla stima di *fair value* determinata sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del presente documento), riferibili principalmente:

- al fondo IDeA OF I, consolidato integralmente in applicazione del principio IFRS 10;
- al fondo immobiliare Venere e al fondo IDeA EESS, classificati nelle "Partecipazioni in società collegate", tenuto conto delle quote possedute;
- a n. 3 fondi di fondi (IDeA I FoF, ICF II e ICF III), n. 2 fondi tematici (IDeA ToI, IDeA Agro) e n. 2 fondi di NPE (IDeA CCR I e IDeA CCR II).

La variazione del valore dei fondi in portafoglio registrata nel

2019 (111,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, rispetto a 116,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2018) è da attribuirsi a *capital call* per +11,8 milioni di Euro, a distribuzioni per -16,8 milioni di Euro (incluse ritenute d'acconto per 2,4 milioni di Euro) e alla favorevole variazione di *fair value* per +0,2 milioni di Euro.

I *residual commitments* per il totale dei fondi in portafoglio sono pari a 61,9 milioni di Euro.

Si segnala che le valutazioni dei fondi in portafoglio hanno riflesso stime determinate sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del presente documento.

Si riportano nella tabella a seguire i principali indicatori di *performance* con riferimento ai fondi in portafoglio.

(Dati in milioni di Euro)	<i>Vintage</i>	<i>Capital Call</i>	DPI (*)	TVPI (°)	NAV
<i>Fondi di Fondi:</i>					
IDeA I FoF	2007	150,4	1,1x	1,3x	25,1
ICF II	2009	37,9	1,1x	1,9x	29,8
ICF III	2014	9,6	0,0x	1,3x	12,4
Totale Fondi di Fondi		197,9	1,1x	1,4x	67,3
<i>Fondi Diretti:</i>					
IDeA OF I	2008	87,9	1,0x	1,2x	13,8
IDeA EESS	2011	24,7	1,0x	1,3x	6,9
IDeA ToI	2014	22,7	0,7x	1,4x	16,5
Totale Fondi Diretti		135,3	1,0x	1,2x	37,2
Altri Fondi					6,7
Totale Platform Investments - Fondi					111,2

(*) "*Distributed to paid-in*", ovvero il rapporto tra le distribuzioni incassate e le *capital call* versate.

(°) "*Total value to paid-in*", ovvero il rapporto tra la somma delle "distribuzioni incassate + NAV" e le *capital call* versate.

IDEA I FUND OF FUNDS



DEA CAPITAL
ALTERNATIVE FUNDS SGR

SEDE:

Italia

SETTORE:

Private Equity

SITO WEB:

www.deacapitalaf.com

DETTAGLI INVESTIMENTO:

IDeA I FoF è un fondo chiuso di diritto italiano, riservato a investitori qualificati, che ha iniziato la propria attività in data 30 gennaio 2007 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo sino a 164,6 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

IDeA I FoF ha allocato il patrimonio in quote di fondi chiusi non quotati, prevalentemente attivi nel settore del *private equity* locale di diversi paesi, con ottimizzazione del profilo rischio / rendimento attraverso un'attenta diversificazione del patrimonio tra gestori con rendimenti storici e solidità comprovata, differenti discipline di investimento, aree geografiche e annate.

Il portafoglio di IDeA I FoF è risultato investito, secondo l'ultimo report disponibile, in n. 34 fondi, con differenti strategie di investimento, che a loro volta detengono posizioni in n. 181 società, con diversi gradi di maturità, attive in aree geografiche con varie dinamiche di crescita.

I fondi sono diversificati nelle tipologie del *buy-out* (controllo) ed *expansion* (minoranze), con una sovra-allocazione verso operazioni di taglio medio-piccolo e *special situations* (*distressed debt / equity* e *turn-around*).

Al 31 dicembre 2019 IDeA I FoF ha richiamato il 91,4% del *commitment* totale e ha effettuato distribuzioni per importi complessivamente pari al 104,4% dello stesso *commitment*.

Fund size:

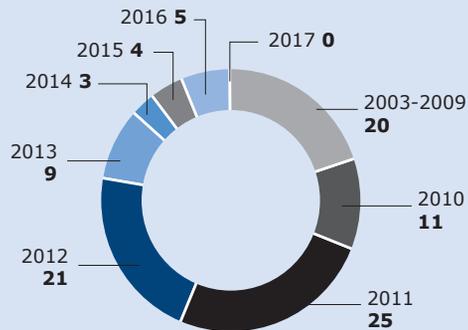
646 milioni
di euro

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI:

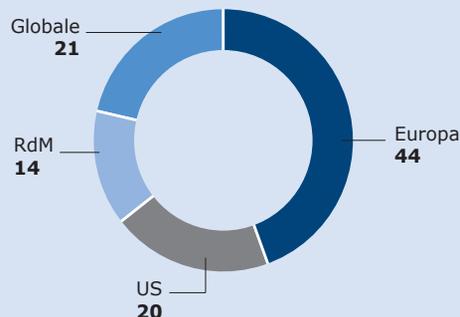
Di seguito si riporta un'analisi del portafoglio, alla data dell'ultimo report disponibile, dettagliata per

annata di investimento, per area geografica, per settore e per tipologia di fondo sottostante.

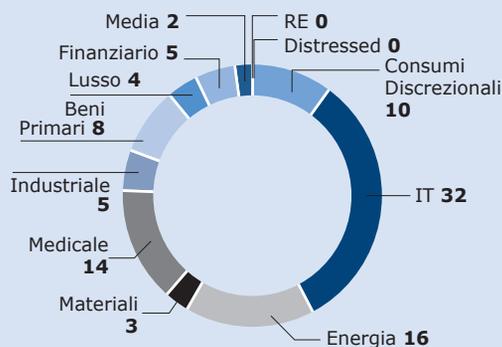
Diversificazione per annata¹ (%)



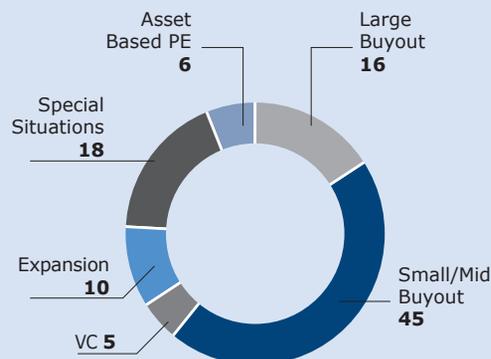
Diversificazione per area geografica² (%)



Diversificazione per settore¹ (%)



Diversificazione per tipo di fondo² (%)



Note:

1. % sul FMV dell'investito.

2. % sulla dimensione del fondo, basata sull'esposizione Paid-in (cap. investito + impegni residui).

Le quote in IDeA I FoF hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 25,1 milioni di Euro, con una variazione rispetto al 31 dicembre 2018 (33,1 milioni di Euro) dovuta a distribuzioni per -5,6 milioni di Euro, a

richiami di capitale per +0,5 milioni di Euro e alla sfavorevole variazione di *fair value* per -2,9 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi a IDeA I FoF al 31 dicembre 2019:

IDEA I FoF (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
IDEA I Fund of Funds	Italia	2007	646.044.030	164.582.100	25,48
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	14.196.182		



DEA CAPITAL
ALTERNATIVE FUNDS SGR

SEDE:

Italia

SETTORE:*Private Equity***SITO WEB:**www.deacapitalaf.com**DETTAGLI INVESTIMENTO:**

ICF II è un fondo chiuso di diritto italiano, riservato a investitori qualificati, che ha iniziato la propria attività in data 24 febbraio 2009 ed è gestito da DeA Capital *Alternative Funds SGR*.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo sino a 51 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

ICF II, con una dotazione complessiva di 281 milioni di Euro, ha allocato il patrimonio in quote di fondi chiusi non quotati, prevalentemente attivi nel settore del *private equity* di diversi paesi, con ottimizzazione del profilo rischio / rendimento, attraverso un'attenta diversificazione del patrimonio tra gestori con rendimenti storici e solidità comprovata, differenti discipline di investimento, aree geografiche e annate.

La costruzione del portafoglio del fondo è stata focalizzata sui comparti *mid-market buy-out*, *distressed & special situations*, credito, *turn-around*, nonché sui fondi con *focus* settoriale specifico, con particolare attenzione alle opportunità offerte dal mercato secondario.

Il portafoglio di ICF II è risultato investito, sulla base dell'ultimo *report* disponibile, in n. 25 fondi, con differenti strategie di investimento, a loro volta detentori di posizioni in circa n. 350 società, con diversi gradi di maturità, attive in varie aree geografiche.

Al 31 dicembre 2019 ICF II ha richiamato circa il 74,4% del *commitment* totale e ha effettuato distribuzioni per importi complessivamente pari all'80,4% dello stesso *commitment*.

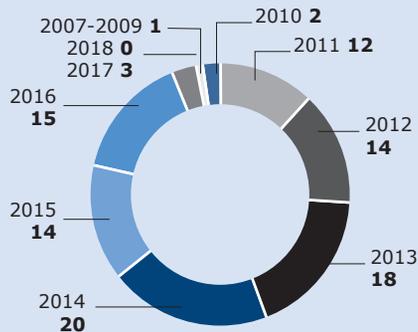
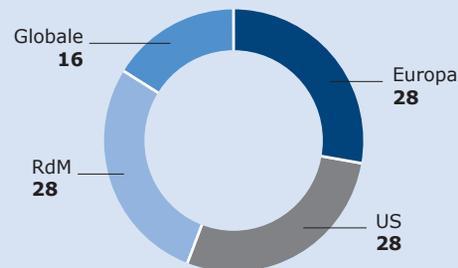
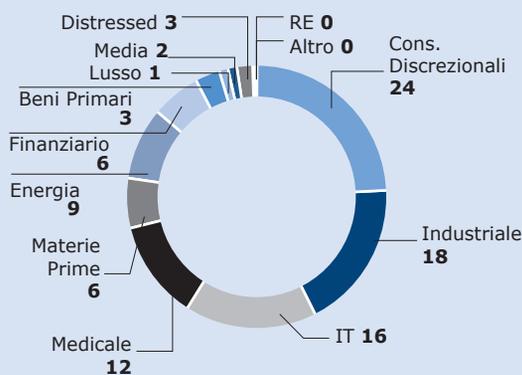
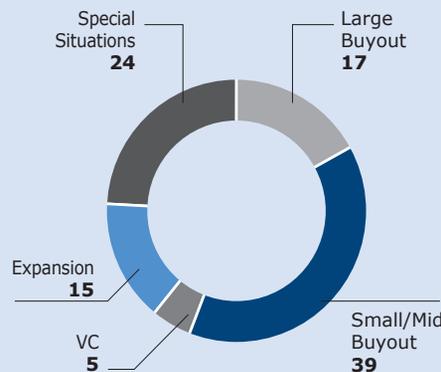
Fund size:

281 milioni
di euro

ALTRE INFORMAZIONI RILEVANTI:

Di seguito si riporta un'analisi del portafoglio, alla data dell'ultimo report disponibile, dettagliata per

annata di investimento, per area geografica, per settore e per tipologia di fondo sottostante.

Diversificazione per annata¹ (%)**Diversificazione per area geografica² (%)****Diversificazione per settore¹ (%)****Diversificazione per tipo di fondo² (%)**

Note:

1. % sul FMV dell'investito;

2. % sulla dimensione del fondo, basata sull'esposizione Paid-in (cap. investito + impegni residui).

Le quote in ICF II hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 29,8 milioni di Euro, con una variazione rispetto al 31 dicembre 2018 (31,3 milioni di Euro) dovuta a distribuzioni per -3,6 milioni di Euro, a richiami di capitale per +0,3 milioni di Euro e alla

favorevole variazione di *fair value* per +1,8 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi a ICF II al 31 dicembre 2019:

ICF II (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
ICF II	Italia	2009	281.000.000	51.000.000	18,15
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	13.097.913		



DEA CAPITAL

ALTERNATIVE FUNDS SGR

SEDE:

Italia

SETTORE:

Private Equity

SITO WEB:

www.deacapitalaf.com

DETTAGLI INVESTIMENTO:

ICF III è un fondo chiuso di diritto italiano, riservato a investitori qualificati, che ha iniziato la propria attività in data 10 aprile 2014 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo sino a 12,5 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

ICF III, con una dotazione complessiva di circa 67 milioni di Euro, ha allocato il patrimonio in quote di fondi chiusi di *private equity* o in schemi che ne replicano il modello finanziario, sia come *lead investor*, sia assieme ad altri co-investitori.

Il fondo è articolato in tre comparti:

- **Core**, con focus su operazioni di *buy-out*, *expansion capital* e *special situations*;
- **Credit & Distressed**, che investe in operazioni di *special credit* (*preferred equity*, *mezzanino*, *senior loans*), *turn-around* e altre strategie sul credito;

• **Emerging Markets**, con focus su operazioni di *expansion capital*, *buy-out*, *distressed assets*, *venture capital*, realizzate nell'ambito dei mercati emergenti.

Al 31 dicembre 2019 ICF III ha richiamato il 69%, il 65% e l'83% rispettivamente per i comparti *Core*, *Credit & Distressed* ed *Emerging Markets*. Le quote in ICF III hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 12,4 milioni di Euro, con una variazione rispetto al 31 dicembre 2018 (10,4 milioni di Euro) dovuta a *capital call* per +1,1 milioni di Euro e alla favorevole variazione di *fair value* per +0,9 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi a ICF III al 31 dicembre 2019:

ICF III (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
ICF III	Italia	2014	66.950.000	12.500.000	18,67
di cui:					
Comparto Core			34.600.000	1.000.000	2,89
Comparto Credit & Distressed			17.300.000	4.000.000	23,12
Comparto Emerging Markets			15.050.000	7.500.000	49,83
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:			Euro	2.938.553	

Fund size:
67 milioni
di euro



DEA CAPITAL
ALTERNATIVE FUNDS SGR

DETTAGLI INVESTIMENTO:

IDeA OF I è un fondo chiuso di diritto italiano, riservato a investitori qualificati, che ha iniziato la propria attività in data 9 maggio 2008 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo sino a 92,4 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

IDeA OF I ha effettuato operazioni di investimento, sia in sindacato con un *lead investor*, sia autonomamente, acquisendo partecipazioni di minoranza qualificata.

Nel corso della seconda metà del 2019, considerate le effettive esigenze di liquidità (diminuite alla luce dello stato di avanzamento

nel processo di dismissione degli *asset in portafoglio*), il *commitment* del fondo è stato ridotto di circa 20 milioni di Euro, sino a complessivi 197 milioni di Euro (rispetto agli originari 217 milioni di Euro). Il *commitment* di DeA Capital S.p.A. si è conseguentemente ridotto da 101,8 milioni di Euro a 92,4 milioni di Euro.

Al 31 dicembre 2019 IDeA OF I ha richiamato ai sottoscrittori il 95,1% del *commitment* totale e ha distribuito il 96,2% dello stesso *commitment*, avendo effettuato nove investimenti (dei quali due ancora in portafoglio).

SEDE:
Italia

SETTORE:
Private Equity

SITO WEB:
www.deacapitalaf.com

Fund size:

197 milioni
di euro

IDeA OF I

IDEA OPPORTUNITY FUND I

Le quote in IDeA OF I hanno un valore netto nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 13,8 milioni di Euro, con una variazione rispetto al 31 dicembre 2018 (15,2 milioni di Euro) dovuta a distribuzioni per

-1,1 milioni di Euro e al *pro-quota* di risultato netto del fondo per -0,3 milioni di Euro.

Nella tabella a seguire viene presentata la composizione del NAV come riportato dal fondo al 31 dicembre 2019:

(Dati in milioni di Euro)	Settore	% detenuta	Data di investimento	Quota 100%	Quota DeA Capital
Partecipazioni in Portafoglio					
Iacobucci HF Electronics	Componenti per l'arredo di aeromobili e macchine da caffè	34,9%	11 settembre 2012	3,0	1,4
Pegaso Transportation Investments (Talgo)	Mercato ferroviario	2,5%	8 ottobre 2012	19,6	9,2
Totale Partecipazioni in Portafoglio				22,6	10,6
Altri crediti				3,8	1,8
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti				3,0	1,4
Totale Patrimonio Netto				29,4	13,8

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi a IDeA OF I al 31 dicembre 2019:

IDeA OF I (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
IDeA Opportunity Fund I	Italia	2008	196.627.400	92.395.215	46,99
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	4.512.100		



DEA CAPITAL ALTERNATIVE FUNDS SGR

DETTAGLI INVESTIMENTO:

IDeA EESS è un fondo chiuso di diritto italiano, riservato a investitori qualificati, che ha iniziato la propria attività in data 1° agosto 2011 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo sino a 30,4 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

IDeA EESS, con una dotazione complessiva di 100 milioni di Euro, è un fondo comune di investimento mobiliare chiuso di diritto italiano, riservato ad investitori qualificati, che ha puntato ad acquisire partecipazioni sia di minoranza, sia di controllo.

Il fondo è stato dedicato ad investimenti in piccole e medie imprese manifatturiere e di servizi operanti nel campo del risparmio energetico e dell'uso efficiente delle risorse naturali ed

è concentrato sullo sviluppo di soluzioni di applicazione più rapida e meno costosa rispetto alle fonti di energia rinnovabili, ma altrettanto efficaci rispetto all'esigenza di contenimento delle emissioni di CO2.

Al 31 dicembre 2019 IDeA EESS ha richiamato ai sottoscrittori l'81,3% del *commitment* totale e ha distribuito il 79,8% dello stesso *commitment*, avendo effettuato nove investimenti, dei quali due ancora in portafoglio.

SEDE:

Italia

SETTORE:

Private Equity

SITO WEB:

www.deacapitalaf.com

Fund size:

100 milioni
di euro

IDEA EFFICIENZA ENERGETICA E SVILUPPO SOSTENIBILE

Le quote in IDeA EESS hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 6,9 milioni di Euro, con una variazione rispetto al 31 dicembre 2018 (9,3 milioni di Euro) dovuta a richiami di capitale per +0,2 milioni di Euro, a distribuzioni per

-2,8 milioni di Euro e al pro-quota di risultato netto del fondo per +0,2 milioni di Euro.

Nella tabella a seguire viene presentata la composizione del NAV come riportato dal fondo al 31 dicembre 2019:

(Dati in milioni di Euro)	Settore	% detenuta	Data di investimento	Quota 100%	Quota DeA Capital
Investimenti in Portafoglio					
Tecnomeccanica	Produzione per settore fanaleria	93,6%	27 ottobre 2016	4,5	1,4
Stalam	Produzione di macchinari a radiofrequenza per il settore tessile	90,4%	30 novembre 2016	4,6	1,4
Totale Partecipazioni in Portafoglio				9,1	2,8
Altre attività (passività)				2,2	0,7
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti				10,2	3,4
Totale Patrimonio Netto				21,5	6,9

Nella tabella di seguito si riportano i principali dati relativi a IDeA EESS al 31 dicembre 2019:

IDeA EESS (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
IDeA Efficienza Energetica e Sviluppo Sostenibile	Italia	2011	100.000.000	30.400.000	30,40
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	5.690.728		

**DETTAGLI INVESTIMENTO:**

IDeA ToI è un fondo chiuso di diritto italiano, riservato a investitori qualificati, che ha iniziato la propria attività in data 30 dicembre 2014 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo sino a 25,2 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

IDeA ToI, che ha una dotazione complessiva di 218,1 milioni di Euro, è un fondo comune di investimento mobiliare chiuso di diritto italiano, riservato ad investitori qualificati, che ha puntato ad acquisire partecipazioni sia di minoranza, sia di controllo, principalmente in piccole e medie imprese italiane, anche con altri co-investitori. Il fondo è dedicato ad investimenti in imprese operanti nel settore agro-alimentare, in particolare in quei segmenti della produzione e distribuzione di prodotti alimentari, nonché derivanti dalla loro trasformazione, o dei servizi ad essi connessi.

Al 31 dicembre 2019 IDeA ToI ha richiamato ai sottoscrittori l'81,7% del *commitment* totale e ha distribuito il 47,8% dello stesso *commitment*, avendo effettuato sette investimenti.

Fatti di rilievo intervenuti nel 2019

In data 26 marzo 2019 IDeA ToI ha completato l'acquisizione del 70% del gruppo Alice Pizza, prima catena italiana di pizza al taglio venduta a peso, per un corrispettivo complessivo di 25,7 milioni di Euro.

In data 4 giugno 2019 IDeA ToI ha completato l'acquisizione del 70% di Abaco, *player* di riferimento a livello europeo nella fornitura di soluzioni *software* per la gestione e il controllo delle risorse territoriali, orientate all'agricoltura di precisione ed alla sostenibilità ambientale. L'investimento complessivo del fondo è stato di 14,9 milioni di Euro.

In data 22 novembre 2019 IDeA ToI ha perfezionato l'acquisizione del 69,3% del capitale di Turatti, per un corrispettivo di 15,7 milioni di Euro. Turatti è una società attiva nella progettazione e realizzazione di macchinari per la lavorazione della frutta e verdura di quarta gamma.

In data 6 dicembre 2019 IDeA ToI ha completato la cessione dell'intera partecipazione in Acque Minerali "Lurisia" al Gruppo Coca Cola, per un corrispettivo di 29 milioni di Euro (pari a 1,5 volte il capitale investito), di cui 1,9 milioni di Euro in *escrow account* sino a 18 mesi.

Le quote in IDeA ToI hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 16,5 milioni di Euro con una variazione rispetto al 31 dicembre 2018 (11,9 milioni di Euro) dovuta a richiami di capitale per +7,1 milioni di Euro, distribuzioni per -3,1 milioni di Euro e alla variazione positiva di *fair value* per +0,6 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito si riportano i principali dati relativi a IDeA ToI al 31 dicembre 2019:

IDeA ToI (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
IDeA Taste of Italy	Italia	2014	218.100.000	25.200.000	11,55
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	2.489.048		

SEDE:
Italia

SETTORE:
Private Equity

SITO WEB:
www.deacapitalaf.com

Fund size:

218 milioni
di euro

IDEA CORPORATE CREDIT RECOVERY I (IDEA CCR I)



DEA CAPITAL
ALTERNATIVE FUNDS SGR

SEDE:
Italia

SETTORE:
Fondi di Credito

SITO WEB:
www.deacapitalaf.com

DETTAGLI INVESTIMENTO:

IDEA CCR I, fondo chiuso di diritto italiano riservato a investitori qualificati, ha iniziato la propria attività a partire dal 23 giugno 2016 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

Al 31 dicembre 2019 il *commitment* totale di DeA Capital S.p.A. nel fondo risulta pari a 7,7 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

IDEA CCR I, che ha una dotazione complessiva pari a 245,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, è un fondo comune di investimento mobiliare chiuso di diritto italiano, riservato ad investitori qualificati, che si propone di contribuire al rilancio di imprese italiane di medie dimensioni, in tensione finanziaria, ma con fondamentali industriali solidi (c.d. "Società Target"), ripartendone i benefici tra creditori e nuovi investitori, attraverso:

- la gestione proattiva dei crediti verso le Società Target;
- possibili investimenti effettuati tramite operazioni di *debtor-in-possession financing*, che garantiscono una maggiore *seniority* ai nuovi investimenti rispetto all'indebitamento finanziario esistente;
- un intervento "*equity-style*" nella gestione aziendale delle aziende debitorie.

In data 4 luglio 2019 è stato perfezionato il terzo *closing* del Comparto Crediti del fondo

IDEA CCR I, per complessivi 23,4 milioni di Euro, che ha portato la dotazione del Comparto sino a 202,5 milioni di Euro.

Il fondo è articolato in due comparti:

- **Comparto Crediti**, che ha acquisito crediti / strumenti finanziari partecipativi relativi alle Società Target da primarie istituzioni bancarie, per un controvalore di circa 202,5 milioni di Euro, a fronte dell'attribuzione di quote dello stesso Comparto Crediti;
- **Comparto Nuova Finanza**, con *commitment* per nuove risorse finanziarie attualmente sino a circa 42,7 milioni di Euro, potenzialmente destinabili alle Società Target.

Al 31 dicembre 2019 il Comparto Crediti risulta pienamente investito, mentre il Comparto Nuova Finanza ha richiamato, per le quote detenute da DeA Capital S.p.A., il 27% del *commitment* totale. Alla stessa data il Comparto Crediti e il Comparto Nuova Finanza hanno distribuito rispettivamente il 52% e il 12% del *commitment*.

Le quote in IDEA CCR I hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 1,0 milioni di Euro (0,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2018), con movimenti di periodo dovuti essenzialmente a *capital call* per +0,1 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi al fondo IDEA CCR I al 31 dicembre 2019:

IDEA Agro (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
IDEA CCR I	Italia	2016	245.247.185	7.650.000	3,12
di cui:					
Comparto Nuova Finanza			42.750.000	7.575.000	17,72
Comparto Crediti			202.497.185	75.000	0,04
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	5.430.679		

Fund size:

245 milioni
di euro



DETTAGLI INVESTIMENTO:

IDeA CCR II, fondo chiuso di diritto italiano riservato a investitori qualificati, ha iniziato la propria attività a partire dal 28 dicembre 2017 ed è gestito da DeA Capital Alternative Funds SGR.

DeA Capital S.p.A. ha un *commitment* totale nel fondo pari a 15,2 milioni di Euro.

BREVE DESCRIZIONE:

IDeA CCR II, che ha una dotazione complessiva di 575,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, è un fondo comune di investimento mobiliare chiuso di diritto italiano, riservato ad investitori qualificati, che si propone di contribuire al rilancio di imprese italiane, in tensione finanziaria, ma con fondamentali industriali solidi (c.d. "Società Target"), ripartendone i benefici tra creditori e nuovi investitori, con un approccio analogo a quello del fondo IDeA CCR I (come descritto nelle pagine che precedono).

Nel corso del 2019 il fondo ha completato in successione il terzo, il quarto e il quinto *closing* del Comparto Crediti, portando la dotazione complessiva del Comparto stesso da 256,8 milioni di Euro a 332,4 milioni di Euro.

Il fondo è articolato in tre comparti:

- **Comparto Crediti**, che ha acquisito da diverse tra le principali istituzioni bancarie italiane crediti relativi alle Società *Target*, per un controvalore di

332,4 milioni di Euro, a fronte dell'attribuzione di quote dello stesso Comparto Crediti;

- **Comparto Nuova Finanza**, che ha raccolto *commitment* per nuove risorse finanziarie sino a circa 69,8 milioni di Euro, potenzialmente destinabili alle Società *Target* o a società con caratteristiche analoghe;
- **Comparto Shipping**, che ha acquisito da tre banche partner del fondo i crediti di n. 8 società *Target* di gestione armatoriale, per un controvalore, espresso in USD, di circa 195 milioni al 31 dicembre 2019, a fronte dell'attribuzione di quote dello stesso Comparto *Shipping*.

Al 31 dicembre 2019 i Comparti Crediti e *Shipping* risultano pienamente investiti, mentre il Comparto Nuova Finanza ha richiamato il 22,6% del *commitment*. Alla stessa data il Comparto Crediti ha distribuito il 10,0% del *commitment*.

Le quote in IDeA CCR II hanno un valore nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2019 pari a 3,3 milioni di Euro (1,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2018), con movimenti di periodo dovuti a essenzialmente a *capital call* per +1,7 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi al fondo IDeA CCR II al 31 dicembre 2019:

IDeA Agro (€)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
IDeA CCR II	Italia	2017			
Comparto Nuova Finanza			69.750.000	15.075.000	21,61
Comparto Crediti			332.385.988	75.000	0,02
Comparto <i>Shipping</i>			195.324.500 (*)	n.a.	n.a.
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro	11.674.530		

(*) Valore espresso in USD.

SEDE:
Italia

SETTORE:
Fondi di Credito

SITO WEB:
www.deacapitalaf.com

Fund size:

576 milioni di euro

Platform Investments Partecipazioni

Al 31 dicembre 2019 gli investimenti in Partecipazioni presentano un valore complessivo nei prospetti contabili consolidati pari a 6,8 milioni di Euro, riferibili principalmente a:

- ToI Due, società detentrici della quota di controllo nel Gruppo Alice Pizza (per un valore di 5,0 milioni di Euro);
- Paris R2, veicolo di diritto francese detentore di un immobile ad uso uffici nell'area di Parigi (per un investimento complessivo, anche a titolo di finanziamento-soci, pari a 1,4 milioni di Euro);
- Bobigny Irrigo, veicolo di diritto francese detentore di un immobile ad uso uffici a Bobigny nel dipartimento di Senna-Saint-Denis (per un investimento complessivo pari a 0,4 milioni di Euro).

Other investments

Per quanto concerne le Partecipazioni, al 31 dicembre 2019 il Gruppo DeA Capital è risultato azionista in:

- Kenan Investments, detentrici di una partecipazione in Migros (per un valore di 15,7 milioni di Euro);
- IDEaMI, in liquidazione (per un valore di 22,4 milioni di Euro);
- Cellularline, leader italiano nello sviluppo e vendita di accessori per *smart-phone* e *tablet* (per un valore di 6,8 milioni di Euro).

Le quote di fondi di *venture capital* hanno un valore complessivo nei prospetti contabili al 31 dicembre 2019 pari a 6,5 milioni di Euro (rispetto a 9,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2018), con movimenti di periodo dovuti a distribuzioni per -1,8 milioni di Euro e alla variazione negativa di *fair value* pari a -0,7 milioni di Euro.

Nella tabella di seguito sono riportati i principali dati relativi ai fondi di *venture capital* in portafoglio alla data del 31 dicembre 2019:

Dollari (USD)	Sede legale	Anno di impegno	Fund Size	Impegno sottoscritto	% DeA Capital nel Fondo
Doughty Hanson & Co Technology	UK EU	2004	271.534.000	1.925.000	0,71
GIZA GE Venture Fund III	Delaware U.S.A.	2003	211.680.000	10.000.000	4,72
Pitango Venture Capital III	Delaware U.S.A.	2003	417.172.000	5.000.000	1,20
Totale Dollari				16.925.000	
Euro (€)					
Nexit Infocom 2000	Guernsey	2000	66.325.790	3.819.167	5,76
Sterline (GBP)					
Amadeus Capital II	UK EU	2000	235.000.000	13.500.000	5,74
Residual Commitments					
Totale residuo da investire espresso in:		Euro		4.299.726	

Si segnala che le valutazioni delle partecipazioni e dei fondi in portafoglio hanno riflesso stime determinate sulla base delle informazioni disponibili alla data di redazione del presente documento.

Risultati consolidati - Situazione Economica

Il Risultato Netto di Gruppo registrato nell'Esercizio 2019 è positivo per 12,3 milioni di Euro, rispetto a 11,1 milioni di Euro nell'Esercizio 2018 (+11% circa).

I ricavi e altri proventi sono così scomponibili:

- commissioni di *Alternative Asset Management* per 66,1 milioni di Euro (63,3 milioni di Euro nel 2018);
- risultato da partecipazioni valutate all'*equity* negativo per -0,6 milioni di Euro (-0,1 milioni di Euro nel 2018);
- altri proventi e oneri da investimenti per complessivi +6,8 milioni di Euro (dovuti prevalentemente all'incremento del *fair value* sull'investimento in Kenan Inv. / Migros per +7,5 milioni di Euro), rispetto a +37,8 milioni di Euro nel 2018 (collegati sostanzialmente al fondo IDeA OF I, in particolare alla plusvalenza sulla vendita della partecipata Corin);
- ricavi da attività di servizio per 0,4 milioni di Euro (2,5 milioni di Euro nel 2018).

I costi operativi si sono attestati a complessivamente a 59,5 milioni di Euro, rispetto a 56,2 milioni di Euro nel 2018.

I costi del 2019 sono riconducibili per 50,2 milioni di Euro all'*Alternative Asset Management*, per 0,4 milioni di Euro all'*Alternative Investment* e per 8,9 milioni di Euro alle strutture di *Holding*.

Si ricorda che i costi dell'*Alternative Asset Management* comprendono gli effetti dell'ammortamento delle attività iscritte in fase di allocazione di una parte del prezzo di acquisto della partecipazione in DeA Capital Real Estate SGR (0,6 milioni di Euro).

I Proventi e oneri finanziari si sono attestati complessivamente a +2,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019 (+0,5 milioni di Euro nel 2018).

L'impatto complessivo delle imposte nel 2019, pari a -5,0 milioni di Euro (-5,8 milioni di Euro nel 2018), è la risultante delle imposte relative all'*Alternative Asset Management* per -6,6 milioni di Euro (-4,8 milioni di Euro nel 2018) e alle strutture di *Holding* per +1,6 milioni di Euro (-1,0 milioni di Euro nel 2018).

Il Risultato Netto consolidato, pari a +11,1 milioni di Euro, è riconducibile per +11,0 milioni di Euro all'*Alternative Asset Management*, per +4,9 milioni di Euro all'*Alternative Investment* e per -4,8 milioni di Euro alle Società *Holding / Elisioni*.

Il Risultato Netto di Gruppo, pari a +12,3 milioni di Euro, è riconducibile per +11,8 milioni di Euro all'*Alternative Asset Management*, per +5,3 milioni di Euro all'*Alternative Investment* e per -4,8 milioni di Euro alle Società *Holding / Elisioni*.

Situazione Economica sintetica del Gruppo

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	66.117	62.422
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	(647)	(59)
Altri proventi/oneri da Investimenti	6.832	37.848
Ricavi da attività di servizio	378	2.505
Altri ricavi e proventi	63	141
Altri costi e oneri (*)	(59.475)	(56.232)
Proventi e oneri finanziari	2.791	485
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	16.059	47.110
Imposte sul reddito	(5.003)	(5.765)
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ	11.056	41.345
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	11.056	41.345
- Risultato Attribuibile al Gruppo	12.256	11.070
- Risultato Attribuibile a Terzi	(1.200)	30.275
Utile (Perdita) per azione, base	0,047	0,044
Utile (Perdita) per azione, diluito	0,047	0,044

(*) Include le voci "spese del personale", "spese per servizi", "ammortamenti e svalutazioni" e "altri oneri".

Andamento per Settore di Attività nell'Esercizio 2019

(Dati in migliaia di Euro)	<i>Alternative Investment</i>	<i>Alternative Asset Management</i>	<i>Società Holdings/Elisioni</i>	Consolidato
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	0	66.414	(297)	66.117
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	104	(751)	0	(647)
Altri proventi/oneri da Investimenti	4.568	2.264	0	6.832
Altri ricavi e proventi	0	53	388	441
Altri costi e oneri	(374)	(50.225)	(8.876)	(59.475)
Proventi e oneri finanziari	598	(251)	2.444	2.791
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	4.896	17.504	(6.341)	16.059
Imposte sul reddito	0	(6.584)	1.581	(5.003)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ	4.896	10.920	(4.760)	11.056
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	4.896	10.920	(4.760)	11.056
- Risultato Attribuibile al Gruppo	5.277	11.739	(4.760)	12.256
- Risultato Attribuibile a Terzi	(381)	(819)	0	(1.200)

Andamento per Settore di Attività nell'Esercizio 2018

(Dati in migliaia di Euro)	<i>Alternative Investment</i>	<i>Alternative Asset Management</i>	<i>Società Holdings/Elisioni</i>	Consolidato
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	0	63.251	(829)	62.422
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	(776)	717	0	(59)
Altri proventi/oneri da Investimenti	42.060	(4.212)	0	37.848
Altri ricavi e proventi	2	1.867	777	2.646
Altri costi e oneri	(2.635)	(47.539)	(6.058)	(56.232)
Proventi e oneri finanziari	501	(39)	23	485
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	39.152	14.045	(6.087)	47.110
Imposte sul reddito	0	(4.817)	(948)	(5.765)
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ	39.152	9.228	(7.035)	41.345
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0	0
UTILE (PERDITA) DEL PERIODO	39.152	9.228	(7.035)	41.345
- Risultato Attribuibile al Gruppo	8.986	9.119	(7.035)	11.070
- Risultato Attribuibile a Terzi	30.166	109	0	30.275

Risultati consolidati - Statement of Performance - IAS 1

Il Risultato Complessivo o *Statement of Performance* – IAS 1, nel quale si registra il risultato del periodo comprensivo dei risultati rilevati direttamente a patrimonio netto, evidenzia, per la quota attribuibile al Gruppo, un saldo netto positivo pari a +12,5 milioni di Euro, riferibile sostanzialmente al Risultato Netto del Conto Economico.

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2019	Esercizio 2018
Utile/(perdita) dell'esercizio (A)	11.056	41.345
Componenti che potrebbero essere in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	581	(173)
Componenti che non saranno in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	(342)	(21)
Totale Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale (B)	239	(194)
Totale Utile/(perdita) complessivo dell'esercizio (A)+(B)	11.295	41.151
Totale Utile/(perdita) complessivo attribuibile a:		
- Attribuibile al Gruppo	12.495	10.881
- Attribuibile a Terzi	(1.200)	30.270

Risultati consolidati - Situazione Patrimoniale

Si riporta di seguito la Situazione Patrimoniale del Gruppo al 31 dicembre 2019, confrontata con il 31 dicembre 2018.

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2019	1.1.2019 (*)	31.12.2018
ATTIVO CONSOLIDATO			
Attivo non corrente			
Immobilizzazioni Immateriali e Materiali			
Avviamento	104.647	93.745	93.745
Immobilizzazioni Immateriali	42.912	21.023	21.023
Immobilizzazioni Materiali	14.297	16.924	854
Fabbricati in <i>Leasing</i>	13.420	15.681	0
Altre Immobilizzazioni Materiali in <i>Leasing</i>	318	389	0
Altre Immobilizzazioni Materiali	559	854	854
Totale Immobilizzazioni Immateriali e Materiali	161.856	131.692	115.622
Investimenti Finanziari			
Partecipazioni in società collegate e <i>Joint Ventures</i>	30.802	20.892	20.892
Partecipazioni detenute da Fondi a <i>Fair Value through P&L</i>	22.773	23.511	23.511
Partecipazioni in altre imprese-valutate al <i>Fair Value through P&L</i>	50.382	50.953	50.953
Fondi-valutati al <i>Fair Value through P&L</i>	143.597	153.551	153.551
Altre attività finanziarie valutate al <i>Fair Value</i>	37	36	36
Totale Investimenti Finanziari	247.591	248.943	248.943
Altre attività non Correnti			
Imposte anticipate	2.409	2.183	2.183
Finanziamenti e crediti	2.485	752	752
Crediti per differimento oneri di collocamento	377	482	482
Crediti finanziari per <i>leasing</i> non correnti	1.313	1.558	0
Altre attività non correnti	4.613	4.668	4.668
Totale Altre attività non correnti	11.197	9.643	8.085
Totale Attivo non corrente	420.644	390.278	372.650
Attivo corrente			
Crediti commerciali	8.653	14.678	14.678
Attività finanziarie valutate al <i>Fair Value</i>	14.192	6.316	6.316
<i>Crediti finanziari</i>	0	500	500
Crediti finanziari per <i>leasing</i> correnti	245	240	0
Crediti per imposte da consolidato fiscale vs Controllanti	3.953	374	374
Altri crediti verso l'Erario	37.176	15.760	15.760
Altri crediti	8.207	4.051	4.051
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	99.511	143.767	143.767
Totale Attività correnti	171.937	185.686	185.446
Totale Attivo corrente	171.937	185.686	185.446
Attività destinate alla vendita	0	1	0
TOTALE ATTIVO CONSOLIDATO	592.581	575.964	558.096
PATRIMONIO NETTO E PASSIVO CONSOLIDATO			
PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO			
Capitale sociale	266.612	306.612	306.612
Riserva sovrapprezzo azioni	186.882	240.859	240.859
Riserva legale	61.322	61.322	61.322
Riserva Azioni Proprie	(10.415)	(82.766)	(82.766)
Riserva <i>Fair Value</i>	402	(179)	(179)
Altre riserve	(17.930)	(18.555)	(18.555)
Utile (perdite) esercizi precedenti portati a nuovo	(41.665)	(51.882)	(51.882)
Utile (perdite) dell'esercizio	12.256	11.070	11.070
Patrimonio Netto di Gruppo	457.464	466.481	466.481
Capitale e riserve di Terzi	23.634	39.299	39.299
Patrimonio Netto Consolidato (Gruppo e Terzi)	481.098	505.780	505.780

segue >>

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2019	1.1.2019 (*)	31.12.2018
PASSIVO CONSOLIDATO			
Passivo non corrente			
Debiti verso fornitori	800	900	900
Imposte differite passive	5.993	6.018	6.018
TFR ed altri Fondi relativi al personale	5.582	4.637	4.637
Debiti verso il Personale ed Enti previdenziali	631	0	0
Passività finanziarie	13.457	17.909	2.859
- Passività Finanziarie per <i>Leasing</i>	12.437	15.050	0
- Passività Finanziarie per altre Immobilizzazioni in <i>Leasing</i>			0
- Altre Passività Finanziarie	1.020	2.859	2.859
Altri debiti	631	0	0
Totale Passivo non corrente	26.463	29.464	14.414
Passivo corrente			
Debiti verso fornitori	5.470	5.535	5.535
TFR ed altri Fondi relativi al personale	21		
Debiti verso il personale ed Enti Previdenziali	11.836	9.122	9.122
Debiti per imposte correnti	4.336	5.846	5.846
Altri debiti verso l'Erario	1.491	1.256	1.256
Altri debiti	42.299	15.939	15.939
Debiti finanziari a breve	19.567	3.022	204
- Debiti finanziari a breve per <i>Leasing</i>	3.045	2.818	0
- Debiti finanziari a breve per altre Immobilizzazioni in <i>Leasing</i>			0
- Altri debiti finanziari a breve	16.522	204	204
Totale Passivo corrente	85.020	40.720	37.902
Passività destinate alla vendita	0		0
TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO	592.581	575.964	558.096

(*) Dati al 31.12.2018 rettificati per gli effetti dell'applicazione del nuovo principio contabile IFRS 16 a decorrere dall'1.1.2019.

Al 31 dicembre 2019 DeA Capital S.p.A. ha registrato un patrimonio netto consolidato di pertinenza pari a 457,5 milioni di Euro, corrispondente a un **Net Asset Value ("NAV") pari**

a 1,76 Euro/Azione (rispetto a 1,72 Euro/azione a fine 2018, "adjusted" per la distribuzione del dividendo straordinario pari a 0,12 Euro/azione effettuata a maggio 2019).

Risultati consolidati – Posizione Finanziaria Netta

Al 31 dicembre 2019 la Posizione Finanziaria Netta consolidata è risultata positiva per 105,6 milioni di Euro, come dettagliata nella tabella a seguire.

Posizione Finanziaria Netta (Dati in milioni di Euro)	31.12.2019	1.1.2019 (*)	Variazione
Disponibilità liquide	99,5	112,6	(13,1)
Attività finanziarie valutate al <i>Fair Value through OCI</i>	14,2	6,3	7,9
Crediti / Diritti contrattuali di natura finanziaria (**)	25,0	3,1	21,9
Passività finanziarie non correnti	(13,5)	(18,0)	4,5
Passività finanziarie correnti	(19,6)	(3,0)	(16,6)
Totale	105,6	101,0	4,6

(*) Dati al 31.12.2018 rettificati per gli effetti dell'applicazione dell'IFRS 16 a partire dall'1.1.2019 e dei dividendi distribuiti a maggio 2019.

(**) Esclusi i crediti finanziari riconducibili ai *Platform Investments*, rappresentati nel Portafoglio Investimenti per 1,4 milioni di Euro.
Inclusi gli attivi immateriali relativi a diritti contrattuali collegati all'operazione di investimento in Quaestio Holding.

Si ritiene che le disponibilità liquide e le ulteriori risorse finanziarie attivabili siano sufficienti a coprire il fabbisogno collegato agli impegni di versamento già sottoscritti nei fondi, anche tenuto conto degli ammontari che si prevede verranno richiamati / distribuiti dagli stessi. In relazione a

tali *residual commitments*, la Società ritiene che le risorse attualmente disponibili, oltre a quelle che saranno generate dall'attività operativa, consentiranno al Gruppo di soddisfare il fabbisogno derivante dall'attività di investimento, oltre che dalla gestione del capitale circolante.