



**BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2021**

- **Stato Patrimoniale Consolidato**
- **Conto Economico Consolidato**
- **Prospetto della Redditività  
Complessiva Consolidata**
- **Rendiconto Finanziario Consolidato**
- **Prospetto delle variazioni dei conti di  
Patrimonio Netto Consolidato**
- **Note Esplicative**

## Stato Patrimoniale - Consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	Note	31.12.2021	31.12.2020
<b>ATTIVO CONSOLIDATO</b>			
<b>Attivo non corrente</b>			
<b>Immobilizzazioni Immateriali e Materiali</b>			
Avviamento	1a	99.935	99.935
Immobilizzazioni Immateriali	1b	24.710	25.986
Immobilizzazioni Materiali	1c	9.814	11.830
- Fabbricati in Leasing		8.657	10.793
- Altre Immobilizzazioni Materiali in Leasing		526	453
- Altre Immobilizzazioni Materiali		631	584
<b>Totale Immobilizzazioni Immateriali e Materiali</b>		<b>134.459</b>	<b>137.751</b>
<b>Investimenti Finanziari</b>			
Partecipazioni in società collegate e Joint Ventures	2a	25.026	27.291
Partecipazioni detenute da Fondi a Fair Value through P&L	2b	17.950	14.888
Partecipazioni in altre imprese-valutate al Fair Value through P&L	2c	14.536	29.992
Fondi-valutati al Fair Value through P&L	2d	133.175	123.000
Altre attività finanziarie valutate al Fair Value		0	36
<b>Totale Investimenti Finanziari</b>		<b>190.687</b>	<b>195.207</b>
<b>Altre attività non Correnti</b>			
Imposte anticipate	3a	22.267	22.289
Finanziamenti e crediti	3b	10.329	7.425
Crediti per differimento oneri di collocamento	3c	1.693	1.673
Crediti finanziari per leasing non correnti	3d	677	1.066
Altre attività non correnti	3e	1.620	1.424
<b>Totale Altre attività non correnti</b>		<b>36.586</b>	<b>33.877</b>
<b>Totale Attivo non corrente</b>		<b>361.733</b>	<b>366.835</b>
<b>Attivo corrente</b>			
Crediti commerciali	4a	13.701	8.088
Attività finanziarie valutate al Fair Value	4b	14.213	14.297
Crediti finanziari per leasing correnti	4c	215	251
Crediti per imposte da consolidato fiscale vs Controllanti	4d	4.015	4.025
Altri crediti verso l'Erario	4e	49.133	8.515
Altri crediti	4f	8.030	15.336
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4g	131.232	123.566
<b>Totale Attività correnti</b>		<b>220.539</b>	<b>174.078</b>
<b>Totale Attivo corrente</b>		<b>220.539</b>	<b>174.078</b>
<b>Attività destinate alla vendita</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ATTIVO CONSOLIDATO</b>		<b>582.273</b>	<b>540.913</b>
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO CONSOLIDATO</b>			
<b>PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>			
Capitale sociale	5a	266.612	266.612
Riserva sovrapprezzo azioni	5b	129.454	155.542
Riserva legale	5c	61.322	61.322
Riserva Azioni Proprie	5d	(8.941)	(10.712)
Riserva Fair Value		421	482
Altre riserve	5e	(16.084)	(17.967)
Utile (perdite) esercizi precedenti portati a nuovo	5f	(10.418)	(29.338)
Utile (perdite) dell'esercizio	5g	23.766	20.410
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>		<b>446.132</b>	<b>446.351</b>
<b>Capitale e riserve di Terzi</b>	<b>5h</b>	<b>18.206</b>	<b>16.711</b>
<b>Patrimonio Netto Consolidato (Gruppo e Terzi)</b>		<b>464.338</b>	<b>463.062</b>
<b>PASSIVO CONSOLIDATO</b>			
<b>Passivo non corrente</b>			
Debiti verso fornitori	6a	600	800
Imposte differite passive	3a/6b	5.928	5.963
TFR ed altri Fondi relativi al personale	6c	6.472	6.541
Debiti verso il Personale ed Enti previdenziali	6d	1.931	1.423
Passività finanziarie	6e	9.324	11.945
- Passività Finanziarie per Leasing		7.142	9.763
- Altre Passività Finanziarie		2.182	2.182
<b>Totale Passivo non corrente</b>		<b>24.255</b>	<b>26.672</b>
<b>Passivo corrente</b>			
Debiti verso fornitori	7a	3.731	6.004
TFR ed altri Fondi relativi al personale		59	37
Fondo per rischi ed oneri	7b	1.619	0
Debiti verso il personale ed Enti Previdenziali	7c	16.191	12.707
Debiti per imposte correnti	7d	15.733	8.138
Altri debiti verso l'Erario	7e	2.667	2.889
Altri debiti	7f	50.424	17.725
Passività finanziarie a breve	7g	3.259	3.679
- Passività finanziarie a breve per Leasing		3.255	3.672
- Altre passività finanziarie a breve		4	7
<b>Totale Passivo corrente</b>		<b>93.683</b>	<b>51.179</b>
<b>Passività destinate alla vendita</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>		<b>582.273</b>	<b>540.913</b>

Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con Parti Correlate sullo Stato Patrimoniale, sul Conto Economico e sul Rendiconto Finanziario sono riportati nelle Note Esplicative.

## Conto Economico - Consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	Note	Esercizio 2021	Esercizio 2020
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	8	74.440	71.316
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	9	2.216	147
Altri proventi/oneri da Investimenti	10	30.044	(9.219)
Ricavi da attività di servizio		93	98
Altri ricavi e proventi		66	776
Spese del personale	11a	(47.105)	(41.046)
Spese per servizi	11b	(12.227)	(12.942)
Ammortamenti e svalutazioni	11c	(5.206)	(5.048)
Accantonamento per fondo rischi	11d	(1.779)	0
Altri oneri	11e	(3.583)	(3.469)
Proventi finanziari	12a	420	1.166
Oneri finanziari	12b	(327)	(2.763)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>37.052</b>	<b>(984)</b>
Imposte sul reddito	13	(12.690)	14.896
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ</b>		<b>24.362</b>	<b>13.912</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute		0	0
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>24.362</b>	<b>13.912</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo		23.766	20.410
- Risultato Attribuibile a Terzi		596	(6.498)
Utile (Perdita) per azione, base	14	0,091	0,078
Utile (Perdita) per azione, diluito	14	0,091	0,078

Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con Parti Correlate sullo Stato Patrimoniale, sul Conto Economico e sul Rendiconto Finanziario sono riportati nelle Note Esplicative.

## Prospetto della Redditività Complessiva Consolidata (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 +24.063 migliaia di Euro (rispetto ad un saldo netto positivo pari a +19.894 migliaia di Euro nel 2020).

(Dati in migliaia di Euro)	<b>Esercizio 2021</b>	<b>Esercizio 2020</b>
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio (A)</b>	<b>24.362</b>	<b>13.912</b>
Componenti che potrebbero essere in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	(61)	67
<i>Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie a Fair Value</i>	(61)	80
<i>Utile (perdita) da differenze cambio</i>	0	(13)
Componenti che non saranno in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	358	(583)
<i>Utili/(perdite) da rimisurazione sui piani a benefici definiti</i>	358	(583)
<b>Totale Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale (B)</b>	<b>297</b>	<b>(516)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo dell'esercizio (A)+(B)</b>	<b>24.659</b>	<b>13.396</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo attribuibile a:</b>		
- Attribuibile al Gruppo	24.063	19.894
- Attribuibile a Terzi	596	(6.498)

## Rendiconto Finanziario Consolidato – Metodo Diretto

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
<b>CASH FLOW da Attività Operative</b>		
Investimenti in Società e Fondi	(12.655)	(9.025)
Rimborsi di Capitali da Società e Fondi	47.175	27.151
Cessioni di Investimenti	0	25.750
Interessi ricevuti	68	3.969
Interessi pagati	(2)	0
Flussi di cassa netti realizzati su derivati e cambi	(8)	(3)
Imposte pagate / rimborsate	(5.573)	(4.755)
Dividendi incassati	1.941	0
<i>Management e Performance fee</i> ricevute	65.255	67.921
Ricavi per servizi	549	1.325
Spese di esercizio	(54.682)	(51.548)
<b>Cash flow netto da Attività Operative</b>	<b>42.068</b>	<b>60.785</b>
<b>CASH FLOW da Attività di Investimento</b>		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali	(51)	(174)
Corrispettivi dal realizzo di immobilizzazioni materiali e immateriali	0	22.317
Acquisti licenze e immobilizzazioni materiali e immateriali	(1.076)	(17.169)
Finanziamenti e prestiti bancari	(3.564)	(5.059)
<b>Cash flow netto da Attività di Investimento</b>	<b>(4.691)</b>	<b>(85)</b>
<b>CASH FLOW da attività finanziarie</b>		
Acquisto di attività finanziarie	0	(13)
Vendita di attività finanziarie	0	3
Flussi derivanti da contratti di <i>leasing</i>	(3.659)	(2.522)
Acquisto azioni proprie	(133)	(1.653)
Aumento di capitale sociale controllate estere	0	71
Dividendi / Rimborsi pagati	(26.086)	(32.531)
<b>Cash flow netto da attività finanziarie</b>	<b>(29.878)</b>	<b>(36.645)</b>
<b>INCREMENTI NETTI IN DISPONIBILITÀ LIQUIDE ED EQUIVALENTI</b>	<b>7.499</b>	<b>24.055</b>
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ED EQUIVALENTI, ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>123.566</b>	<b>99.511</b>
Effetto variazione del perimetro di consolidamento su disponibilità liquide	167	0
<b>DISPONIBILITÀ LIQUIDE ED EQUIVALENTI, ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>131.232</b>	<b>123.566</b>

Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con Parti Correlate sullo Stato Patrimoniale, sul Conto Economico e sul Rendiconto Finanziario sono riportati nelle Note Esplicative.

## Prospetto delle variazioni dei conti di Patrimonio Netto Consolidato

(Dati in migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrapprezzo Azioni	Riserva Legale	Riserva Azioni Proprie	Riserva Fair Value	AltreUtili portati a nuovo riserve	Utile Gruppo	Totale di pertinenza di Terzi Gruppo	Totale Patrimonio Netto Consolidato
<b>Totale al 31 dicembre 2019</b>	<b>266.612</b>	<b>186.882</b>	<b>61.322</b>	<b>(10.415)</b>	<b>402</b>	<b>(17.930)</b>	<b>12.256</b>	<b>457.464</b>	<b>481.098</b>
Ripartizione Risultato 2019	0	0	0	0	0	0	12.256 (12.256)	0	0
Azioni proprie consegnate per piani di incentivazione	0	0	0	1.356	0	(1.139)	(217)	0	0
Costo performance share	0	0	0	0	0	1.698	0	1.698	1.698
Acquisto Azioni Proprie	0	0	0	(1.653)	0	0	0	(1.653)	(1.653)
Distribuzione Dividendi	0	(31.340)	0	0	0	0	0	(31.340)	(32.534)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	288	288	1.057
Totale Utile/ (perdita) complessiva	0	0	0	0	80	(596)	20.410	19.894	13.396
<b>Totale al 31 dicembre 2020</b>	<b>266.612</b>	<b>155.542</b>	<b>61.322</b>	<b>(10.712)</b>	<b>482</b>	<b>(17.967)</b>	<b>20.410</b>	<b>446.351</b>	<b>463.062</b>

segue >>

(Dati in migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrapprezzo Azioni	Riserva Legale	Riserva Azioni Proprie	Riserva Fair Value	AltreUtili portati a nuovo riserve	Utile Gruppo	Totale di pertinenza di Terzi Gruppo	Interessenze di Terzi	Totale Patrimonio Netto Consolidato
<b>Totale al 31 dicembre 2020</b>	<b>266.612</b>	<b>155.542</b>	<b>61.322</b>	<b>(10.712)</b>	<b>482</b>	<b>(17.967)</b>	<b>20.410</b>	<b>446.351</b>	<b>16.710</b>	<b>463.062</b>
Ripartizione Risultato 2020	0	0	0	0	0	0	20.410	0	0	0
Azioni proprie consegnate per piani di incentivazione	0	0	0	1.904	0	(1.425)	(479)	0	0	0
Costo performance share	0	0	0	0	0	2.950	0	2.950	0	2.950
Acquisto Azioni Proprie	0	0	0	(133)	0	0	0	(133)	0	(133)
Distribuzione dividendi	0	(26.088)	0	0	0	0	0	(26.088)	0	(26.088)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	0	(1.011)	(1.011)	899	(112)
Totale Utile/ (perdita) complessiva	0	0	0	0	(61)	358	23.766	24.063	596	24.659
<b>Totale al 31 dicembre 2021</b>	<b>266.612</b>	<b>129.454</b>	<b>61.322</b>	<b>(8.941)</b>	<b>421</b>	<b>(16.084)</b>	<b>23.766</b>	<b>446.132</b>	<b>18.206</b>	<b>464.338</b>

Ai sensi della Delibera Consob n. 15519 del 27 luglio 2006, gli effetti dei rapporti con Parti Correlate sullo Stato Patrimoniale, sul Conto Economico e sul Rendiconto Finanziario sono riportati nelle Note Esplicative.







**NOTE ESPLICATIVE  
BILANCIO CONSOLIDATO  
AL 31 DICEMBRE 2021**

# Note Esplicative Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021

## A. Struttura e Contenuto del Bilancio Consolidato

Il Bilancio Consolidato per l'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, include la Capogruppo DeA Capital S.p.A. e tutte le società controllate (il "Gruppo") ed è predisposto utilizzando i bilanci separati delle società incluse nell'area di consolidamento, corrispondenti ai relativi prospetti individuali, opportunamente riclassificati, ove necessario, per adeguarli ai principi contabili di seguito elencati e compatibilmente con la normativa italiana.

Il Bilancio Consolidato è redatto nel rispetto dei principi generali previsti dallo IAS 1 e in particolare:

- il principio della competenza: l'effetto degli eventi e delle operazioni è contabilizzato quando essi si verificano e non quando si manifestano i correlati incassi e pagamenti;
- il principio della continuità aziendale: il Bilancio è preparato nel presupposto della continuità operativa per il prossimo futuro. In proposito, come evidenziato nella Relazione sulla Gestione nel capitolo "Principali rischi e incertezze", gli Amministratori ritengono che i rischi e le incertezze descritti nel suddetto capitolo, e quelli collegati all'impatto sulla situazione economica generale dell'epidemia COVID-19, non assumano carattere di urgenza e confermano la solidità patrimoniale e finanziaria del Gruppo DeA Capital;
- il principio della rilevanza: nel rilevare i fatti di gestione nelle scritture contabili si è data rilevanza al principio della sostanza economica rispetto a quello della forma;
- il principio della comparabilità: nel Bilancio Consolidato vengono fornite le informazioni comparative per il periodo precedente.

Il Bilancio Consolidato è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Prospetto di variazione dei conti di Patrimonio Netto, dal Rendiconto Finanziario, dal Prospetto della Redditività Complessiva (*Statement of Performance* - IAS 1) e dalle presenti Note Esplicative. Il Bilancio Consolidato è inoltre corredato dalla Relazione sulla Gestione e dall'Attestazione del Bilancio Consolidato ai sensi dell'art. 154-bis del D. Lgs. 58/98.

Gli schemi di Stato Patrimoniale distinguono le attività e passività fra correnti e non correnti, con evidenza separata di quelle che derivano da attività cessate o destinate ad essere vendute. Quanto al Conto Economico, il Gruppo ha adottato uno schema che distingue i costi e i ricavi sulla base della loro natura. Quanto al Rendiconto Finanziario, esso è redatto secondo il "metodo diretto".

Tutti i prospetti e i dati inclusi nelle presenti Note Esplicative, salvo diversa indicazione, sono presentati in migliaia di Euro.

La pubblicazione del Bilancio Consolidato per l'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 è stata autorizzata con delibera del Consiglio di Amministrazione del 11 marzo 2022.

### **Dichiarazione di conformità ai Principi Contabili**

Il Bilancio Consolidato per l'Esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 (Bilancio Consolidato 2021) è redatto in conformità ai Principi Contabili Internazionali adottati dall'Unione Europea e omologati entro la data di predisposizione del presente bilancio, di seguito i Principi Contabili Internazionali o singolarmente IAS/IFRS o complessivamente IFRS (*International Financial Reporting Standards*). Nella predisposizione del Bilancio Consolidato sono state applicate anche tutte le interpretazioni dell'*International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC"), incluse quelle precedentemente emesse dallo *Standing Interpretations Committee* ("SIC"), omologati dall'Unione Europea.

Il Bilancio Consolidato è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale, la situazione finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa dell'Esercizio.

Il Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2021 è stato inoltre predisposto tenendo conto, per quanto applicabile, delle raccomandazioni riportate nelle seguenti comunicazioni dell'ESMA (European Securities and Market Authorities) e di Consob:

- comunicazione dell'ESMA del 25 marzo 2020 "*Public Statement. Accounting implications of the Covid-19 outbreak on the calculation of expected credit losses in accordance with IFRS 9*";
- richiamo di attenzione sull'informativa finanziaria emesso dalla Consob n. 6/20 del 9 aprile 2020;
- comunicazione dell'ESMA del 20 maggio 2020 "*Implications of the Covid-19 outbreak on the half-yearly financial reports*";
- richiamo di attenzione sull'informativa finanziaria emesso dalla Consob n. 8/20 del 16 luglio 2020;
- comunicazione dell'ESMA del 28 ottobre 2020 "*European common enforcement priorities for 2020 annual financial reports*";
- richiamo di attenzione sull'informativa finanziaria emesso dalla Consob n. 1/21 del 16 febbraio 2021.

Le comunicazioni sopra riportate definiscono una serie di indicazioni al fine di supportare il Gruppo nell'applicazione dei principi contabili in relazione agli impatti da Covid-19, a cui si aggiungono le priorità per i bilanci 2021 identificate dall'ESMA nella sua comunicazione del 29 ottobre 2021 "European common enforcement priorities for 2021 annual financial reports".

Per le considerazioni in merito ai principali impatti, rischi e incertezze dell'emergenza sanitaria si rinvia a quanto più ampiamente dettagliato nella sezione "Altre informazioni della Relazione sulla Gestione".

### **Principi contabili, emendamenti e interpretazioni applicati dal 1° gennaio 2021**

Di seguito vengono indicati i principi contabili internazionali, gli emendamenti e le interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa e applicati per la prima volta a partire dal 1° gennaio 2021.

Si precisa che il Gruppo non ha applicato alcun IFRS in via anticipata.

<b>Principi contabili o Emendamenti</b>	<b>Data di pubblicazione IASB</b>	<b>Data di omologazione</b>	<b>Data di entrata in vigore</b>
Modifiche all'IFRS 4 Contratti assicurativi - Proroga dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9	25 giugno 2020	15 dicembre 2020	1° gennaio 2021
Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse — fase 2 Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16	27 agosto 2020	13 gennaio 2021	1° gennaio 2021

#### **Modifiche all'IFRS 4 Contratti assicurativi: Proroga dell'esenzione temporanea dall'applicazione dell'IFRS 9**

Con il Regolamento n. 2097/2020 del 15 dicembre 2020 è stata infatti recepita la proroga dell'esenzione temporanea dell'applicazione dell'IFRS 9 (modifiche all'IFRS 4 Contratti assicurativi) pubblicata dallo IASB in data 25 giugno 2020. In considerazione della decisione dello IASB di differire la data di prima applicazione dell'IFRS 17 al 1° gennaio 2023 – avvenuta anch'essa in data 25 giugno 2020 – viene contestualmente prorogata al 1° gennaio 2023 l'autorizzazione a rinviare l'applicazione dell'IFRS 9 (il cosiddetto "Deferral Approach") al fine di rimediare alle conseguenze contabili temporanee dello sfasamento tra la data di entrata in vigore dell'IFRS 9 "Strumenti Finanziari" e quella del futuro IFRS 17 "Contratti Assicurativi".

#### **Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse fase 2: Modifiche all'IFRS 9, allo IAS 39, all'IFRS 7, all'IFRS 4 e all'IFRS 16**

Con il Regolamento n. 25/2021 del 13 gennaio 2021 sono state invece recepite le modifiche ai principi contabili IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16 derivanti dalla "Riforma degli indici di riferimento per la determinazione dei tassi di interesse – fase 2", pubblicati dallo IASB in data 27 agosto 2020. Le principali modifiche predisposte riguardano:

- IFRS 9 *Financial Instruments*;
- IAS 39 *Financial Instruments: Recognition and Measurement*;
- IFRS 7 *Financial Instruments: Disclosures*;
- IFRS 4 *Insurance Contracts*;
- IFRS 16 *Leases*.

#### **Modification/derecognition**

La tematica riguarda la rappresentazione contabile delle modifiche ai contratti in essere per riflettere i nuovi tassi e se queste debbano essere contabilizzate – ai sensi dell'IFRS 9 – come una modifica ("modification") o come una cancellazione contabile ("derecognition"). In proposito, l'intervento normativo mira a salvaguardare le modifiche inerenti l'IBOR Reform:

- viene chiarito che le modifiche - a seguito della IBOR Reform - relative alla sostituzione del tasso IBOR esistente con il nuovo tasso *Risk Free Rate*, anche in assenza di modifica ai termini contrattuali, non debbano costituire un evento di derecognition, ma siano da considerare contabilmente come una "modification";
- viene proposto un espediente pratico che consente di rappresentare tali modifiche, effettuate su basi economiche equivalenti, con un adeguamento prospettico del tasso di interesse effettivo, con impatti sul margine di interesse dei futuri periodi (e non con l'applicazione del "modification accounting" ai sensi dell'IFRS 9).

Analoghi interventi in tema di modifiche dei contratti sono introdotti anche all'IFRS 16 "Leasing" e all'IFRS 4 "Contratti Assicurativi" ed in linea con quanto previsto per gli strumenti finanziari e sopra sintetizzato.

## Hedge accounting

Nella seconda fase del progetto lo IASB ha analizzato l'impatto sulle relazioni di copertura derivanti dalle modifiche causate dalla riforma IBOR su strumenti finanziari facenti parte di una relazione di copertura e che possono costituire potenziali nuovi trigger per il discontinuing delle coperture, prevedendo alcune eccezioni allo IAS 39 (e all'IFRS 9 per chi lo ha adottato anche per le coperture) che consentano di non effettuare il discontinuing a seguito dell'aggiornamento della documentazione sulla relazione di copertura (per la modifica del rischio coperto, del sottostante coperto o del derivato di copertura o della modalità di verifica della tenuta della copertura). L'eventuale effetto di inefficacia deve comunque essere rilevato a conto economico.

Sono inoltre state introdotte delle modifiche in tema di designazione di componenti di rischio separatamente identificabili ("separately identifiable risk components"). Quando una relazione di copertura è modificata per effetto della riforma o nuove relazioni di copertura sono designate, un tasso di interesse alternativo designato come una componente di rischio non contrattualmente specificata potrebbe non soddisfare il requisito del "separately identifiable requirement", per il fatto che il mercato del tasso di interesse alternativo può non essere sufficientemente sviluppato alla data della designazione. In proposito è stato previsto che un tasso di interesse alternativo soddisfi tale requisito se l'entità si aspetta ragionevolmente che entro 24 mesi dalla designazione diventi separatamente identificabile.

## Disclosure

È previsto un ulteriore arricchimento della disclosure, oltre alle integrazioni all'IFRS 7 già implementate nell'ambito delle modifiche della fase 1, con integrazione delle richieste di informativa qualitativa e quantitativa da fornire in bilancio sulla natura e sui rischi connessi all'IBOR Reform, sulla gestione di tali rischi e sui progressi nel processo di transizione ai nuovi tassi.

L'adozione di tali emendamenti, laddove applicabili, non ha comportato effetti significativi nel bilancio consolidato del Gruppo.

## Principi contabili, emendamenti e interpretazioni di futura efficacia

*Principi contabili, emendamenti e interpretazioni non ancora applicabili, non adottati in via anticipata dal Gruppo e già omologati per l'adozione nell'Unione Europea*

Per i Principi Contabili Internazionali, le interpretazioni e le modifiche ad esistenti principi contabili e interpretazioni approvati dallo IASB e già omologati per l'adozione nell'Unione Europea si segnala solo il seguente:

Principi contabili o Emendamenti	Data di pubblicazione IASB	Data di omologazione	Data di entrata in vigore
Modifiche all'IFRS 16 Leasing - Concessioni sui canoni connesse al COVID-19 successivi al 30 giugno 2021	31 agosto 2021	30 agosto 2021	1° aprile 2021
Modifiche all'IFRS 3, IAS 16, IAS 37 e Ciclo annuale di miglioramenti 2018-2020	14 maggio 2020	28 giugno 2021	1° gennaio 2022
IFRS 17 "Contratti assicurativi" e relative modifiche successive	18 maggio 2017 e 25 giugno 2020	19 novembre 2021	1° gennaio 2023

### Modifiche IFRS 3: Reference to the Conceptual Framework

A Maggio 2020, lo IASB ha pubblicato le modifiche all'IFRS 3 *Business Combinations - Reference to the Conceptual Framework*. Le modifiche hanno l'obiettivo di sostituire i riferimenti al *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*, pubblicato nel 1989, con le referenze al *Conceptual Framework for Financial Reporting* pubblicato a Marzo 2018 senza un cambio significativo dei requisiti del principio.

Il Board ha anche aggiunto una eccezione ai principi di valutazione dell'IFRS 3 per evitare il rischio di potenziali perdite o utili "del giorno dopo" derivanti da passività e passività potenziali che ricadrebbero nello scopo dello IAS 37 o IFRIC 21 *Levies*, se contratte separatamente.

Allo stesso tempo, il Board ha deciso di chiarire che la guidance esistente nell'IFRS 3 per le attività potenziali non verrà impattata dall'aggiornamento dei riferimenti al *Framework for the Preparation and Presentation of Financial Statements*.

### Modifiche IAS 16: Property, Plant and Equipment: Proceeds before Intended Use

A Maggio 2020, lo IASB ha pubblicato *Property, Plant and Equipment — Proceeds before Intended Use*, che proibisce alle entità di dedurre dal costo di un elemento di immobili, impianti e macchinari, ogni ricavo dalla vendita di prodotti venduti nel periodo

in cui tale attività viene portata presso il luogo o le condizioni necessarie perché la stessa sia in grado di operare nel modo per cui è stata progettata dal management. Invece, un'entità contabilizza i ricavi derivanti dalla vendita di tali prodotti, ed i costi per produrre tali prodotti, nel conto economico.

La modifica sarà efficace per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2022 o successivi e deve essere applicata retrospettivamente agli elementi di Immobili, impianti e macchinari resi disponibili per l'uso alla data di inizio o successivamente del periodo precedente rispetto al periodo in cui l'entità applica per la prima volta tale modifica.

### *Modifiche IAS 37: Onerous Contracts – Costs of Fulfilling a Contract*

A Maggio 2020, lo IASB ha pubblicato modifiche allo IAS 37 per specificare quali costi devono essere considerati da un'entità nel valutare se un contratto è oneroso o in perdita.

La modifica prevede l'applicazione di un approccio denominato “*directly related cost approach*”. I costi che sono riferiti direttamente ad un contratto per la fornitura di beni o servizi includono sia i costi incrementali che i costi direttamente attribuiti alle attività contrattuali. Le spese generali ed amministrative non sono direttamente correlate ad un contratto e sono escluse a meno che le stesse non siano esplicitamente ribaltabili alla controparte sulla base del contratto.

Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2022 e si applicano prospettivamente.

### *Modifica all' IFRS 16 Covid-19 Concessioni sui canoni di Leasing oltre il 30 giugno 2021*

Il 28 maggio 2020 lo IASB ha pubblicato una modifica al principio IFRS 16.

La modifica consente ad un locatario di non applicare i requisiti nell'IFRS 16 sugli effetti contabili delle modifiche contrattuali per le riduzioni dei canoni di lease concesse dai locatori che sono diretta conseguenza dell'epidemia da Covid-19.

La modifica introduce un espediente pratico secondo cui un locatario può scegliere di non valutare se le riduzioni dei canoni di leasing rappresentano modifiche contrattuali. Un locatario che sceglie di utilizzare questo espediente contabilizza queste riduzioni come se le stesse non fossero modifiche contrattuali nello scopo dell'IFRS 16.

Le modifiche si applicano agli esercizi che iniziano il 1° aprile 2022 o successivamente.

Tuttavia per l'esercizio in corso, il Gruppo non ha ricevuto agevolazioni sui canoni di locazione legate al Covid-19, ma prevede di applicare l'espediente pratico qualora la fattispecie si dovesse verificare entro il periodo di applicazione consentito.

Si segnala che nel corso del 2020 DeA Capital SpA ha ricevuto 195 migliaia di Euro da Generali come indennizzo sui canoni per effetto Covid, è stato usato l'espediente che ha permesso di registrare questa posta come ricavo nel Conto Economico, senza modificare il contratto di leasing originario.

### *IFRS 17: Contratti di Assicurazione*

Nel Maggio 2017, lo IASB ha emesso l'IFRS 17 “Insurance Contracts” (IFRS 17), un nuovo principio completo relativo ai contratti di assicurazione che copre la rilevazione e misurazione, presentazione ed informativa. Quando entrerà in vigore l'IFRS 17 sostituirà l'IFRS 4 “Contratti Assicurativi” che è stato emesso nel 2005. L'IFRS 17 si applica a tutti i tipi di contratti assicurativi (ad esempio: vita, non vita, assicurazione diretta, ri-assicurazione) indipendentemente dal tipo di entità che li emettono, come anche ad alcune garanzie e strumenti finanziari con caratteristiche di partecipazione discrezionale.

Allo scopo si applicheranno limitate eccezioni. L'obiettivo generale dell'IFRS 17 è quello di presentare un modello contabile per i contratti di assicurazione che sia più utile e coerente per gli assicuratori. In contrasto con le previsioni dell'IFRS 4, che sono largamente basate sul mantenimento delle politiche contabili precedenti, l'IFRS 17 fornisce un modello completo per i contratti assicurativi che copre tutti gli aspetti contabili rilevanti.

Il cuore dell'IFRS 17 è il modello generale, integrato da:

- uno specifico adattamento per i contratti con caratteristiche di partecipazione diretta (il *variable fee approach*);
- un approccio semplificato (l'approccio dell'allocazione del premio) principalmente per i contratti di breve durata.

L'IFRS 17 sarà in vigore per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2023 o successivamente, e richiederà la presentazione dei saldi comparativi. È permessa l'applicazione anticipata, nel qual caso l'entità deve aver adottato anche l'IFRS 9 e l'IFRS 15 alla data di prima applicazione dell'IFRS 17 o precedentemente.

Dalle prime analisi svolte a riguardo non riteniamo ci saranno impatti significativi sul bilancio della Società che derivano dall'adozione di tali modifiche e dal nuovo principio contabile internazionale IFRS 17.

*Principi contabili, emendamenti e interpretazioni non ancora applicabili, non adottati in via anticipata dal Gruppo e non ancora omologati per l'adozione nell'Unione Europea*

Nella tabella che segue sono infine riportati i nuovi principi contabili internazionali, le modifiche ai principi contabili e le interpretazioni non ancora omologati dall'Unione Europea e di futura efficacia:

<b>Principi contabili o Emendamenti</b>	<b>Data di pubblicazione IASB</b>	<b>Data di omologazione</b>	<b>Data di entrata in vigore</b>
Modifiche allo IAS 1: Presentazione delle passività come correnti o non correnti e successivo – differimento prima data di applicazione	15 luglio 2020	–	1° gennaio 2023
Modifiche allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2: Informativa sulle politiche contabili	12 febbraio 2021	–	1° gennaio 2023
Modifiche allo IAS 8: Definizione delle stime contabili	12 febbraio 2021	–	1° gennaio 2023
Modifiche allo IAS 12: Imposte differite collegate ad attività e passività derivanti da una singola transazione	7 maggio 2021	–	1° gennaio 2023
Modifiche all'IFRS 17: Informazioni comparative nell'ambito dell'applicazione iniziale dell'IFRS 17 e dell'IFRS 9	9 dicembre 2021	–	1° gennaio 2023

*Modifiche IAS 1: Presentazione delle passività come correnti o non correnti e successivo – differimento prima data di applicazione*

A luglio 2020, lo IASB ha pubblicato delle modifiche ai paragrafi da 69 a 76 dello IAS 1 per specificare i requisiti per classificare le passività come correnti o non correnti. Le modifiche chiariscono:

- cosa si intende per diritto di postergazione della scadenza;
- che il diritto di postergazione deve esistere alla chiusura dell'esercizio;
- la classificazione non è impattata dalla probabilità con cui l'entità eserciterà il proprio diritto di postergazione;
- solamente se un derivato implicito in una passività convertibile è esso stesso uno strumento di capitale, la scadenza della passività non ha impatto sulla sua classificazione.

Le modifiche saranno efficaci per gli esercizi che inizieranno al 1° gennaio 2023 o successivamente, e dovranno essere applicate retrospettivamente.

*Informativa sui principi contabili - Modifiche allo IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Informativa sulle politiche contabili*

Nel febbraio 2021, lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 1 e all'IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, in cui fornisce linee guida ed esempi per aiutare le entità ad applicare giudizi di materialità all'informativa sui principi contabili. Le modifiche mirano ad aiutare le entità a fornire informazioni sui principi contabili più utili sostituendo l'obbligo per le entità di fornire le proprie politiche contabili "significative" con l'obbligo di fornire informativa sui propri principi contabili "rilevanti"; inoltre, sono aggiunte linee guida su come le entità applicano il concetto di rilevanza nel prendere decisioni in merito all'informativa sui principi contabili.

Le modifiche allo IAS 1 sono applicabili a partire dagli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023, è consentita l'applicazione anticipata. Poiché le modifiche al PS 2 forniscono indicazioni non obbligatorie sull'applicazione della definizione di materiale all'informativa sui principi contabili, non è necessaria una data di entrata in vigore per tali modifiche.

*Modifiche allo IAS 8: definizione di stima contabile*

Nel febbraio 2021 lo IASB ha emesso degli emendamenti allo IAS 8, in cui introduce una definizione di "stime contabili".

Le modifiche chiariscono la distinzione tra cambiamenti nelle stime contabili e cambiamenti nei principi contabili e correzione di errori. Inoltre, chiariscono come le entità utilizzano tecniche di misurazione e input per sviluppare stime contabili.

Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che hanno inizio dal o dopo il 1° gennaio 2023 e si applicano ai cambiamenti di principi contabili e a cambiamenti nelle stime contabili che si verificano a partire dall'inizio di tale periodo o successivamente. L'applicazione anticipata è consentita a condizione che tale fatto sia reso noto.

*Modifiche allo IAS 12: Imposte differite collegate ad attività e passività derivanti da una singola transazione*

In data 7 maggio 2021, lo IASB comunica che ha effettuato degli emendamenti allo IAS 12, per specificare come le società dovrebbero contabilizzare l'imposta differita su operazioni quali leasing e obblighi di smantellamento.

In particolare ha chiarito che l'esenzione non si applica e che le società sono tenute a rilevare l'imposta differita su tali operazioni.

L'obiettivo delle modifiche è ridurre la diversità nella rendicontazione delle imposte differite sui contratti di locazione e degli obblighi di disattivazione.

Le modifiche sono efficaci per gli esercizi che iniziano al 1° gennaio 2023 o successivamente, con applicazione anticipata consentita.

### **Modifiche all'IFRS 17: Informazioni comparative nell'ambito dell'applicazione iniziale dell'IFRS 17 e dell'IFRS 9**

Nel dicembre 2021, lo IASB ha emesso l'applicazione iniziale dell'IFRS 17 e dell'IFRS 9 – Informazioni comparative (emendamento all'IFRS 17).

L'emendamento è un'opzione di transizione relativa alle informazioni comparative sulle attività finanziarie presentate in sede di prima applicazione dell'IFRS 17 ed ha lo scopo di aiutare le assicurazioni ad evitare disallineamenti contabili temporanei tra attività finanziarie e passività dei contratti assicurativi, e quindi a migliorare l'utilità delle informazioni comparative per utilizzatori di rendiconti finanziari.

L'IFRS 17 che tiene conto di questo emendamento, è efficace per gli esercizi che iniziano il o dopo il 1° gennaio 2023.

Il Gruppo adotterà tali nuovi principi, emendamenti ed interpretazioni sulla base della data di applicazione e valuterà i potenziali impatti quando questi saranno omologati dall'Unione Europea.

### **Area di Consolidamento**

In data 13 maggio 2021 è stata perfezionata l'acquisizione della quota residua del 50% di DeA Capital Real Estate Poland, società di diritto polacco, partecipata in precedenza al 50% dal Gruppo DeA Capital, e per l'altro 50% da Ksiazek Holding. A valle di tale acquisizione, il Gruppo DeA Capital controlla il 100% del capitale della società.

Inoltre, in data 19 maggio 2021 è stata perfezionata l'acquisizione di un'ulteriore quota del 12% di DeA Capital Real Estate France, società di diritto francese, detenuta in precedenza al 70% dal Gruppo DeA Capital e per la quota residua da key manager locali. A valle di tale acquisizione, la quota di interessenza del Gruppo DeA Capital nella società è passata all'82%.

Al 31 dicembre 2021 rientrano nell'Area di Consolidamento del Gruppo DeA Capital le seguenti società:

<b>Denominazione</b>	<b>Sede</b>	<b>Valuta</b>	<b>Capitale Sociale</b>	<b>Quota di Possesso</b>	<b>Metodo di consolidamento</b>
<b>DeA Capital S.p.A.</b>	<b>Milano, Italia</b>	<b>Euro</b>	<b>266.612.100</b>	<b>Capogruppo</b>	
DeA Capital Alternative Funds SGR S.p.A.	Milano, Italia	Euro	1.300.000	100,00%	Integrazione globale
IDeA OF I	Milano, Italia	Euro	-	46,99%	Integrazione globale
DeA Capital Partecipazioni S.p.A.	Milano, Italia	Euro	600.000	100,00%	Integrazione globale
DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.	Roma, Italia	Euro	16.757.557	100,00%	Integrazione globale
DeA Capital Real Estate France S.A.S.	Parigi, Francia	Euro	100.000	82,00%	Integrazione globale
DeA Capital Real Estate Iberia S.L.	Madrid, Spagna	Euro	100.000	73,00%	Integrazione globale
DeACapital Real Estate Germany GmbH	Monaco, Germania	Euro	25.000	70,00%	Integrazione globale
DeA Capital Bobigny SASU	Parigi, Francia	Euro	41.000	100,00%	Integrazione globale
DeA Capital Noisy SAS	Parigi, Francia	Euro	41.000	100,00%	Integrazione globale
DeA Capital Real Estate Poland Sp. z o.o.	Varsavia, Polonia	PLN	2.000.000	100,00%	Patrimonio Netto (Collegata)
Quaestio Holding S.A.	Lussemburgo	Euro	4.839.630	38,82%	Patrimonio netto (Collegata)
Yard Reaas S.p.A.	Milano, Italia	Euro	690.100	38,98%	Patrimonio netto (Collegata)
IDeA Efficienza Energetica e Sviluppo Sostenibile	Milano, Italia	Euro	-	30,40%	Patrimonio netto (Collegata)
Venere	Roma, Italia	Euro	-	27,27%	Patrimonio netto (Collegata)

L'elenco sopra riportato risponde alle esigenze di cui alla Delibera Consob n. 11971 del 14 maggio 1999 e successive modifiche (art. 126 del Regolamento).

### **Metodo di Consolidamento**

Le società controllate sono consolidate con il metodo del consolidamento integrale a partire dalla data di acquisizione, ovvero dalla data in cui il Gruppo acquisisce il controllo, e cessano di essere consolidate alla data in cui il controllo è trasferito al di fuori del Gruppo.

Il principio IFRS 10 definisce la nozione di controllo, basata sulla concomitante presenza di tre elementi essenziali:

- il potere di decidere sulle attività rilevanti dell'entità;
- l'esposizione o il diritto ai rendimenti variabili derivanti dal coinvolgimento con essa;
- la capacità di esercitare il potere sulla partecipata in modo da incidere sull'ammontare dei rendimenti spettanti alla controllante (collegamento tra potere e rendimenti).

I bilanci oggetto di consolidamento sono redatti al 31 dicembre 2021 e sono quelli predisposti e approvati dai Consigli di Amministrazione delle singole società, opportunamente rettificati, ove necessario, per uniformarli ai principi contabili della Capogruppo.

I criteri adottati per l'applicazione del metodo del consolidamento integrale sono principalmente i seguenti:

1. i bilanci della Capogruppo e delle controllate sono acquisiti "linea per linea";
2. il valore contabile delle partecipazioni è eliminato a fronte del relativo patrimonio netto. Quando una società viene inclusa per la prima volta nel consolidato si procede ad allocare il costo della *business combination* alle attività identificabili acquisite e alle passività assunte, riesprimendole al *fair value*, nonché alle interessenze di minoranza, valutandole al *fair value*, avendo il Gruppo optato per la facoltà di rilevare l'intero ammontare dell'Avviamento derivante dall'operazione, inclusa la quota di competenza dei terzi (*full goodwill approach*). L'eventuale parte residua, se negativa viene iscritta a conto economico, mentre se positiva viene iscritta in una voce dell'attivo denominata "Avviamento", che è annualmente sottoposta ad *impairment test*;
3. vengono eliminate le operazioni avvenute tra società consolidate, così come i debiti ed i crediti e gli utili non ancora realizzati derivanti da operazioni tra società del Gruppo al netto dell'eventuale effetto fiscale;
4. le quote di patrimonio netto di pertinenza degli azionisti di minoranza sono evidenziate, insieme alle rispettive quote dell'utile dell'esercizio, in apposite voci del patrimonio netto.

Le società sulle quali il Gruppo esercita un'influenza notevole ("imprese collegate"), che si presume sussistere quando la percentuale di partecipazione è compresa tra il 20% e il 50%, sono valutate con il metodo del patrimonio netto.

Le società nelle quali il Gruppo esercita un controllo congiunto sono incluse nel Bilancio Consolidato in maniera differente in base alla relativa tipologia di accordo. In particolare le tipologie di accordi a controllo congiunto sono le seguenti:

- *Joint Operation* (attività a controllo congiunto): accordo in base al quale le parti che hanno il controllo congiunto dell'accordo hanno diritti sui beni (attività) oggetto dell'accordo, nonché obbligazioni con riferimento alle passività oggetto dell'accordo. Tali parti sono definite gestori congiunti. Tali accordi sono inclusi nel Bilancio Consolidato secondo il metodo proporzionale;
- *Joint Venture*: accordo in base al quale le parti che hanno il controllo congiunto dell'accordo hanno diritti sugli attivi netti dell'accordo. Tali parti sono definite *joint venturer*. Tali accordi sono inclusi nel Bilancio Consolidato tra le "Partecipazioni in società collegate e *Joint Venture*" e valutate con il metodo del Patrimonio Netto.

## **B. Criteri di valutazione adottati**

I criteri di valutazione adottati sulla base dei Principi Contabili Internazionali, e di seguito riportati, sono conformi al postulato della continuità aziendale e non sono variati rispetto a quelli utilizzati nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2020 e al Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2021, se non in conseguenza dell'entrata in vigore di nuovi principi contabili IAS/IFRS, come descritti in precedenza.

### **Attività e passività correnti e non correnti**

Un'attività è considerata corrente se soddisfa almeno una delle seguenti condizioni:

- la sua realizzazione è prevista nel corso del normale ciclo operativo aziendale. Per "ciclo operativo aziendale" si intende il periodo intercorrente tra l'assunzione di una attività e la sua realizzazione in disponibilità liquide ed equivalenti. Quando il ciclo operativo aziendale non è chiaramente identificabile, la sua durata è assunta di dodici mesi;
- è posseduta principalmente con lo scopo della sua negoziazione;
- la sua realizzazione è prevista entro i dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio;



- è costituita da disponibilità liquide ed equivalenti, che non presentano vincoli tali da limitarne l'utilizzo nei dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio.

Tutte le altre attività sono analizzate in maniera analitica, al fine di distinguere la parte "corrente" dalla parte "non corrente".

Inoltre, le imposte anticipate sono rilevate tra le componenti non correnti.

Una passività è invece considerata corrente se soddisfa almeno una delle seguenti condizioni:

- ci si aspetta che sia estinta nel corso del normale ciclo operativo aziendale;
- è posseduta principalmente con lo scopo della sua negoziazione;
- la sua estinzione è prevista entro i dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio;
- l'impresa non detiene un diritto incondizionato a differire il pagamento della passività per almeno i dodici mesi successivi alla data di chiusura dell'esercizio.

Tutte le altre passività sono analizzate in maniera analitica, al fine di distinguere la parte "corrente" dalla parte "non corrente".

Inoltre, le imposte differite passive sono rilevate tra le componenti non correnti.

### **Avviamento**

L'avviamento è rappresentato dall'eccedenza del costo di acquisizione sostenuto rispetto al *fair value* netto, alla data di acquisto, delle attività e passività acquisite. L'avviamento non è soggetto ad ammortamento sistematico bensì a un *test* periodico di verifica sull'adeguatezza del relativo valore di iscrizione in bilancio (*impairment test*). Il *test* di *impairment* sull'avviamento avviene con cadenza almeno annuale. Tale *test* viene effettuato con riferimento all'unità organizzativa generatrice dei flussi finanziari (*cash generating unit*) cui attribuire l'avviamento. L'eventuale riduzione di valore dell'avviamento viene rilevata nel caso in cui il valore recuperabile dell'avviamento risulti inferiore al suo valore di iscrizione in bilancio. Per valore recuperabile si intende il maggiore tra il *fair value* dell'unità generatrice dei flussi finanziari, al netto degli oneri di vendita, e il relativo valore d'uso. Non è consentito il ripristino di valore dell'avviamento nel caso di una precedente svalutazione per perdite di valore.

Nel caso in cui la riduzione di valore derivante dal *test* sia superiore al valore dell'avviamento allocato alla *cash generating unit* l'eccedenza residua è allocata alle attività immateriali e materiali incluse nella *cash generating unit* in proporzione al loro valore di carico.

### **Immobilizzazioni immateriali**

Le attività immateriali riguardano le attività prive di consistenza fisica identificabili, controllate dal Gruppo e in grado di produrre benefici economici futuri. Esse vengono iscritte all'attivo quando è probabile che il loro uso genererà benefici economici futuri e quando il loro costo può essere determinato in modo attendibile. Le suddette attività sono rilevate al costo di acquisto o di produzione nel caso in cui siano state generate internamente.

Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e da ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo.

Il valore contabile delle immobilizzazioni immateriali è mantenuto in bilancio nei limiti in cui vi è evidenza che tale valore potrà essere recuperato tramite l'uso ovvero se è probabile che l'attività generi benefici economici futuri.

La vita utile delle attività immateriali è valutata come definita o indefinita.

Le attività immateriali a vita utile indefinita sono sottoposte a verifica di congruità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore, secondo quanto previsto dallo IAS 36 – *Riduzione di valore delle attività*. Per le attività immateriali a vita utile indefinita non è rilevato alcun ammortamento. La vita utile di un bene immateriale con vita utile indefinita è riesaminata con periodicità annuale al fine di accertare il persistere delle condizioni alla base di tale classificazione. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "*Impairment* – perdita di valore".

Il valore ammortizzabile delle attività immateriali con vita utile definita, ad eccezione delle attività immateriali inerenti i diritti connessi alle commissioni variabili finali, è ripartito in base ad un criterio sistematico lungo la sua vita utile.

Per quanto concerne il valore dei diritti connessi alle commissioni variabili finali è sottoposto a verifica di congruità ogni volta che vi siano indicazioni di una possibile perdita di valore.

## **Impairment (perdita di valore) - IAS 36**

Una perdita di valore si origina in tutti i casi in cui il valore contabile di un'attività sia superiore al suo valore recuperabile. A ogni data di redazione di bilancio viene accertata l'eventuale presenza di indicatori che facciano supporre l'esistenza di perdite di valore. In presenza di tali indicatori si procede alla stima del valore recuperabile dell'attività (*impairment test*) e alla contabilizzazione dell'eventuale svalutazione. Il valore recuperabile di un'attività è il maggior valore tra il suo *fair value* al netto dei costi di vendita e il suo valore d'uso.

Con riguardo alla determinazione del *fair value* al netto dei costi di vendita di un'attività, lo IAS 36 fornisce le seguenti indicazioni:

- se esiste un accordo vincolante di vendita il *fair value* dell'attività è rappresentato dal prezzo pattuito;
- se non vi è alcun accordo ma l'attività è commercializzata su un mercato attivo, il *fair value* è rappresentato dal prezzo di offerta attuale (quindi puntuale alla data della valutazione e non sulla base di prezzi medi);
- se non vi sono prezzi rilevabili su mercati attivi occorre determinare il *fair value* sulla base di metodi valutativi che incorporino le migliori informazioni disponibili, ivi incluse eventuali transazioni recenti sulla stessa attività, previa verifica che non siano intervenuti significativi cambiamenti nel contesto economico tra la data in cui sono avvenute le operazioni prese in considerazione e la data della valutazione.

Con riguardo alla determinazione del valore d'uso, esso è definito dallo IAS 36 come il valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività. La stima del valore d'uso deve incorporare i seguenti elementi:

- una stima dei flussi finanziari futuri che l'impresa prevede derivino dall'attività;
- aspettative in merito a possibili variazioni del valore o dei tempi di tali flussi finanziari;
- il valore temporale del denaro;
- altri fattori quali la volatilità del valore e la mancanza di liquidità dell'attività.

Per maggiori informazioni circa la determinazione del valore d'uso si rinvia all'appendice A dello IAS 36. Tuttavia gli elementi centrali per la corretta stima del valore d'uso sono: (i) un'appropriata determinazione dei flussi finanziari attesi (per i quali risulta fondamentale il *business plan* della partecipata) e la loro collocazione nel tempo, nonché (ii) l'applicazione di un corretto tasso di attualizzazione che tenga conto sia del valore attuale del denaro, sia dei fattori di rischio specifici dell'attività da valutare.

Nella determinazione del valore è comunque importante:

- basare le proiezioni dei flussi finanziari su presupposti ragionevoli e sostenibili in grado di rappresentare la migliore stima effettuabile delle condizioni economiche che esisteranno lungo la restante vita utile dell'attività;
- basare le proiezioni dei flussi finanziari sul più recente *budget/piano* approvato dall'impresa partecipata, che tuttavia deve escludere eventuali flussi finanziari in entrata o in uscita futuri che si stima derivino da future ristrutturazioni o miglioramenti o ottimizzazioni dell'andamento dell'attività. Le proiezioni fondate su questi *budget/piani* devono coprire un periodo massimo di cinque anni, a meno che un arco temporale superiore possa essere giustificato;
- stimare le proiezioni di flussi finanziari superiori al periodo coperto dai più recenti *budget/piani* tramite estrapolazione delle proiezioni fondate su *budget/piani* presi in considerazione, facendo uso per gli anni successivi di un tasso di crescita stabile o in diminuzione, a meno che un tasso crescente possa essere giustificato. Questo tasso di crescita non deve eccedere il tasso medio di crescita a lungo termine della produzione del Paese o dei Paesi in cui l'impresa partecipata opera, o dei mercati nei quali il bene utilizzato è inserito, salvo che un tasso superiore possa essere giustificato.

Le ipotesi su cui le proiezioni di flussi finanziari si basano devono essere ragionevoli, in base anche all'analisi delle cause che hanno originato differenze tra le proiezioni dei flussi finanziari passati e i flussi finanziari presenti. Inoltre, occorre verificare che le ipotesi su cui si basano le attuali proiezioni di flussi finanziari siano coerenti con i risultati effettivi passati, a meno che nel frattempo non siano intervenute variazioni nel modello di *business* della partecipata o nel contesto economico in cui la stessa opera che giustificano le variazioni rispetto al passato.

## **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate al prezzo di acquisto o al costo di produzione, al netto dei relativi ammortamenti accumulati e delle eventuali perdite di valore.

Nel costo sono compresi gli oneri accessori ed i costi diretti ed indiretti, sostenuti nel momento dell'acquisizione e necessari a rendere fruibile il bene. Il costo di acquisizione è rappresentato dal *fair value* del prezzo pagato per acquisire l'attività e da ogni costo diretto sostenuto per predisporre l'attività al suo utilizzo. Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate a quote costanti in ogni esercizio, sulla base delle aliquote indicate nel commento alla voce per gruppi omogenei di beni, in relazione alla residua possibilità di utilizzo. Qualora si rilevino elementi che facciano prevedere difficoltà

di recupero del valore netto contabile è svolto l'*impairment test*. Il ripristino di valore è effettuato qualora vengano meno le ragioni che avevano portato all'*impairment*.

La voce include le attività consistenti nel diritto di utilizzo ("right of use") di un bene, per la quota parte di pertinenza delle società del Gruppo DeA Capital, relative a tutti i contratti che rientrano nella definizione di *lease*, ad eccezione dei *short term lease* e dei *lease* di *items* di basso valore (Euro 5.000) per i quali il locatore ha l'opzione di non rilevarli (in base all'IFRS 16, par.5-6); più precisamente al momento della rilevazione iniziale il locatario rileva l'attività consistente nel diritto di utilizzo al costo (comprendente l'importo della valutazione iniziale della passività del *leasing*, i pagamenti di canoni anticipati al netto di eventuali incentivi ricevuti, i costi iniziali diretti sostenuti dal locatario e i costi di ripristino, rimozione o demolizione, c.d. *dismantling cost*). I locatari devono anche rimisurare la passività per *leasing* al verificarsi di determinati eventi (ad esempio: un cambiamento nelle condizioni del contratto di *leasing*, un cambiamento nei pagamenti futuri del *leasing* conseguente al cambiamento di un indice o di un tasso utilizzati per determinare quei pagamenti). Il locatario riconosce generalmente l'importo della nuova misurazione della passività per *leasing* come una rettifica del diritto d'uso dell'attività.

Le aliquote di ammortamento utilizzate sono elencate nell'apposita sezione a cui si rimanda.

### **Imprese collegate**

Si tratta di imprese nelle quali il Gruppo detiene almeno il 20% dei diritti di voto ovvero esercita un'influenza notevole, ma non il controllo o il controllo congiunto, sulle politiche sia finanziarie, sia operative. Il bilancio consolidato include la quota di pertinenza del Gruppo dei risultati delle collegate, contabilizzata secondo il metodo del patrimonio netto, a partire dalla data in cui inizia l'influenza notevole e fino al momento in cui tale influenza notevole cessa di esistere.

Nell'ipotesi in cui la quota di pertinenza del Gruppo nelle perdite della collegata ecceda il valore contabile della partecipazione in bilancio, si procede all'azzeramento del valore contabile della partecipazione e la quota delle ulteriori perdite non viene rilevata, ad eccezione e nella misura in cui il Gruppo abbia l'obbligo di risponderne.

All'atto dell'acquisizione della partecipazione, qualsiasi differenza tra il costo della partecipazione e la quota di interessenza del partecipante nel *fair value* netto delle attività, passività e passività potenziali identificabili della collegata è contabilizzato secondo quanto previsto dall'IFRS 3, ovvero l'eventuale avviamento è incluso nel valore contabile della partecipazione.

Come disciplinato dallo IAS 28.33, dato che l'avviamento incluso nel valore contabile di una partecipazione in una collegata non è rilevato separatamente, questo non viene sottoposto separatamente alla verifica della riduzione di valore, nell'applicazione delle disposizioni di cui allo IAS 36 (Riduzione di valore delle attività). L'intero valore contabile della partecipazione, invece, è sottoposto alla verifica della riduzione di valore ai sensi dello IAS 36, tramite il confronto tra il suo valore recuperabile (il più elevato tra il valore d'uso e il *fair value* al netto dei costi di vendita) e il suo valore contabile, ogni volta che si sia in presenza di evidenze indicanti la possibile riduzione di valore della partecipazione, così come stabilito dallo IAS 28.

### **Imprese sottoposte a controllo congiunto (Joint Operation e Joint Venture)**

Le società nelle quali il Gruppo esercita un controllo congiunto sono incluse nel Bilancio Consolidato in maniera differente in base alla relativa tipologia di accordo; in particolare le tipologie di accordi a controllo congiunto sono le seguenti:

- *Joint Operation* (attività a controllo congiunto): accordo in base al quale le parti che hanno il controllo congiunto dell'accordo hanno diritti sui beni (attività) oggetto dell'accordo, nonché obbligazioni con riferimento alle passività oggetto dell'accordo. Tali parti sono definite gestori congiunti. Tali accordi sono inclusi nel Bilancio Consolidato secondo il metodo proporzionale;
- *Joint Venture*: accordo in base al quale le parti che hanno il controllo congiunto dell'accordo hanno diritti sugli attivi netti dell'accordo. Tali parti sono definite *joint venturer*. Tali accordi sono inclusi nel Bilancio Consolidato con il metodo del Patrimonio Netto e pertanto seguono le medesime regole di contabilizzazione sopra descritte in merito alle imprese collegate.

### **Attività finanziarie**

Il principio "IFRS 9 – Strumenti finanziari" contiene un *framework* per la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie basato su tre modelli di *business*:

- *Hold to collect (HTC)*, ovvero attività finanziarie detenute con l'obiettivo di incassare flussi di cassa previsti contrattualmente. In tal caso il criterio di valutazione che può essere adottato è il costo ammortizzato (in caso di superamento del 'SPPI Test' – *Solely payment of principal and interest*) ovvero il *Fair Value through profit and loss (FVTPL)*;
- *Hold to collect and sell (HTC&S)*, ovvero attività finanziarie detenute sia con l'obiettivo di incassare i flussi di cassa previsti contrattualmente, sia per venderle. In tal caso il criterio di valutazione che può essere adottato è il *Fair Value through other comprehensive income (FVOCI)* o il *Fair Value through profit and loss (FVTPL)*;

- Altri modelli di *business*: in tal caso il criterio di valutazione che può essere adottato è il *Fair Value through profit and loss (FVTPL)*.

La classificazione delle attività finanziarie è inoltre guidata dalle caratteristiche contrattuali dei flussi di cassa degli strumenti finanziari, nella misura in cui, in assenza di determinate caratteristiche, la classificazione in alcune delle categorie definite sopra è preclusa.

L'applicazione di tale principio da parte del Gruppo DeA Capital ha riguardato:

- a) la classificazione e la valutazione delle attività finanziarie;
- b) la determinazione di perdite di valore di crediti commerciali e finanziari;
- c) il trattamento dell'*hedge accounting*.

### **a) Classificazione e valutazione delle attività finanziarie**

L'IFRS 9 prevede che la classificazione delle attività finanziarie di pertinenza del Gruppo DeA Capital S.p.A. (di seguito anche "la Società") sia guidata, da un lato, dalle caratteristiche dei relativi flussi di cassa contrattuali e, dall'altro, dall'intento gestionale (*Business Model*) per il quale tali attività sono detenute.

Secondo l'IFRS 9 le attività finanziarie sono classificate in tre categorie:

- Attività finanziarie valutate al Costo Ammortizzato;
- Attività finanziarie valutate al *Fair Value* con variazioni a patrimonio netto (*Fair Value Other Comprehensive Income*) - "FVOCI";
- Attività finanziarie valutate al *Fair Value* con variazioni a conto economico (*Fair Value through Profit and Loss*) - "FVTPL".

La classificazione e misurazione delle attività finanziarie, rappresentate da crediti, titoli e strumenti di debito, prevede un approccio in due fasi:

1. definizione del *Business Model* sulla base della tipologia di portafogli di attività finanziarie come di seguito definiti;
2. valutazione delle caratteristiche dei flussi di cassa contrattuali dello strumento individuato.

In materia di riclassificazione delle attività finanziarie, non sono ammesse riclassifiche verso altre categorie di attività finanziarie, a meno che non venga modificato il *Business Model* per la gestione delle attività finanziarie.

In applicazione dell'IFRS 9 il Gruppo DeA Capital ha identificato le seguenti categorie di attività finanziarie:

#### 1) Fondi di investimento

I Fondi di investimento (quotati e non quotati) sono valutati a *fair value* con variazioni di valore rilevate direttamente a conto economico.

La scelta del suddetto approccio di contabilizzazione (*fair value* con variazioni di valore rilevate direttamente a conto economico) è dipesa dalla qualifica dei Fondi di investimento, i quali presentano caratteristiche tali per essere classificati come strumenti di debito. Il mancato superamento del c.d. 'SPPI Test' ('*Solely payment of principal and interest*') richiesto dall'IFRS 9 per detti strumenti (dovuto al fatto che i flussi di cassa da essi generati non sono esclusivamente riconducibili al pagamento di capitale ed interessi), non ne permette, infatti, l'iscrizione al costo ammortizzato o tra gli strumenti HTC&S valutati al *fair value* con contropartita una riserva di patrimonio netto e impone l'approccio c.d. '*fair value through profit and loss*'.

#### 2) Azioni

Le azioni (quotate e non quotate) sono valutate a *fair value*. L'IFRS 9 prevede il *fair value* come unico criterio di valutazione per gli investimenti in strumenti di capitale.

Le azioni in portafoglio non sono detenute con finalità di negoziazione e il Gruppo ha deciso di imputare le variazioni di valore di tale categoria di *asset* direttamente a Conto Economico.

#### 3) Obbligazioni

I titoli obbligazionari quotati sono valutati a *fair value*. In accordo con l'IFRS 9 questa tipologia di *asset* può essere valutata a *fair value* (in alternativa al costo ammortizzato); le variazioni di valore di tali titoli possono essere imputate direttamente a Conto Economico o in alternativa a Patrimonio Netto (OCI) con successivo "rigiro" a Conto Economico al momento della cessione del titolo (fatta eccezione per gli interessi maturati in base al tasso di interesse effettivo che sono comunque imputati a Conto Economico per competenza e delle eventuali perdite attese da *impairment*), in funzione del *Business Model* sottostante.

Tutti i titoli obbligazionari quotati del Gruppo in portafoglio hanno caratteristiche *plain vanilla* che consentono il superamento del cd. 'SPPI Test', tuttavia non essendo il *business model* sottostante qualificabile come *Hold to Collect* (ovvero titoli acquistati per essere mantenuti in portafoglio sino a scadenza), non possono essere valutati in base all'IFRS 9 al costo ammortizzato. Il *Business Model* sottostante alla detenzione di tali titoli è di tipo "misto", ovvero prevede sia la possibilità di incassare i flussi di cassa contrattuali derivanti da tali titoli, sia la possibilità di venderli, e pertanto tali titoli devono essere valutati a *fair value* con le variazioni di valore imputate al conto economico complessivo (OCI).

#### 4) Finanziamenti e crediti

Nella categorie dei finanziamenti e dei crediti si trovano gli strumenti finanziari, non-derivati e non quotati in un mercato attivo dai quali sono attesi pagamenti fissi o determinabili. Essi vengono inclusi nella parte corrente a eccezione di quelli con scadenza superiore ai 12 mesi rispetto alla data di bilancio, che sono classificati nella parte non corrente. Tali attività sono valutate al momento della prima iscrizione al *fair value*, incluso dei costi accessori, e successivamente al costo ammortizzato sulla base del metodo del tasso di interesse effettivo.

Si ricorda che la voce dei finanziamenti e dei crediti include, oltre ai finanziamenti ai veicoli di co-investimento di *real estate*, i crediti finanziari per *leasing* non correnti e correnti, per la quota parte di pertinenza delle società del Gruppo De Agostini per gli spazi adibiti agli uffici sublocati alle stesse, del diritto d'uso (la quota parte di pertinenza delle società del Gruppo DeA Capital è iscritta invece nelle Immobilizzazioni materiali, come precedentemente descritto).

In sintesi le partecipazioni di minoranza in società e gli investimenti in fondi che costituiscono il settore principale e prevalente dell'attività del Gruppo DeA Capital, sono classificati nelle seguenti categorie di attività finanziarie valutate a *fair value* con contropartita conto economico:

- Partecipazioni detenute da Fondi – valutate al *Fair Value through P&L*;
- Partecipazioni in altre imprese – valutate al *Fair Value through P&L*;
- Fondi valutati al *Fair Value through P&L* (*Venture Capital*, Fondi di fondi, Fondi tematici, Fondi NPL e Fondi immobiliari) in quanto la tipologia di investimento non soddisfa le condizioni previste per il superamento del *SPPI Test*.

L'IFRS 13.9 fornisce una definizione di *fair value*: esso rappresenta «il prezzo che dovrebbe essere ricevuto per vendere un'attività o che dovrebbe essere corrisposto per trasferire una passività in una regolare transazione tra partecipanti al mercato alla data in cui è effettuata la misurazione».

La nozione di *fair value* si caratterizza:

- per il fondamentale riferimento al libero mercato e ai valori che in esso si formano;
- per l'adesione all'alternativa dell'*exit price*, quale tipologia di prezzo rilevante;
- per il riferimento temporale alla data alla quale la misurazione si colloca;
- per il riferimento ad una transazione "*orderly*"; cioè non è una transazione forzata, come può essere il caso di una liquidazione coatta amministrativa o di una vendita sottocosto.

Le attività o le passività misurate a *fair value* potrebbero essere:

- attività o passività *stand-alone* (strumenti finanziari o strumenti non finanziari);
- un gruppo di attività, un gruppo di passività oppure un gruppo di attività e passività.

Nel caso di attività non quotate su mercati attivi, quali sono per il Gruppo DeA Capital gli investimenti diretti in società, gli investimenti in fondi di *venture capital* e in fondi di fondi, il *fair value* rappresentato nei prospetti contabili è stato determinato dagli Amministratori in base al proprio miglior giudizio e apprezzamento, utilizzando le conoscenze e le evidenze disponibili alla data di redazione del bilancio.

In tali casi si prevede che:

- se esistono transazioni recenti riferite al medesimo strumento finanziario, queste possono essere utilizzate per determinare il *fair value*, previa verifica che non siano intervenuti significativi cambiamenti nel contesto economico tra la data delle operazioni prese in considerazione e la data della valutazione;
- se esistono transazioni su strumenti finanziari simili, queste possono essere utilizzate per determinare il *fair value*, previa verifica della confrontabilità (in funzione della tipologia di *business*, delle dimensioni, del mercato geografico, ecc.) tra lo strumento per il quale sono state riscontrate le transazioni e lo strumento da valutare;
- se non esistono prezzi rilevabili su mercati attivi il *fair value* deve essere determinato sulla base di modelli valutativi che tengano conto di tutti i fattori che i partecipanti al mercato considererebbero nel fissare un prezzo.

Tuttavia, a causa delle oggettive difficoltà di valutazione e della mancanza di un mercato liquido, i valori attribuiti a tali attività potrebbero divergere, anche significativamente, da quelli che potrebbero essere ottenuti in caso di realizzo.

### **b) Perdita di valore di crediti commerciali e finanziari**

L'IFRS 9 ha introdotto l'obbligo di misurare l'*impairment* sui crediti commerciali e sulle attività finanziarie in termini di perdita attesa (*Expected Loss*).

A ciascuna data di riferimento del bilancio l'entità deve valutare il fondo a copertura perdite relativo allo strumento finanziario e iscrivere un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, se il rischio di credito dello strumento finanziario è significativamente aumentato dopo la rilevazione iniziale.

L'*Expected credit losses (ECL)* è definito dal principio come la media delle perdite su crediti ponderata per i rispettivi rischi di inadempimento. In generale, tale stima prende in considerazione tre parametri di rischio: la probabilità di *default*, la percentuale di perdita in caso d'insolvenza e la stima dell'esposizione creditizia al verificarsi dell'insolvenza.

Il principio guida è quello di riflettere il modello generale di deterioramento della qualità creditizia degli strumenti finanziari rispetto alla rilevazione iniziale:

- *Stage 1*: si applica alle attività finanziarie per cui non c'è stato un deterioramento significativo nella qualità del credito dalla data di rilevazione iniziale oppure che hanno un rischio di credito basso alla data del bilancio. Per queste attività finanziarie si deve rilevare una svalutazione pari alle perdite attese nei successivi 12 mesi (*12 month expected credit losses*). Le *12 month expected credit losses* sono determinate moltiplicando la probabilità del verificarsi di una perdita nei successivi 12 mesi per la perdita complessiva attesa sullo strumento finanziario in caso di *default*;
- *Stage 2*: si applica alle attività finanziarie per le quali c'è stato un deterioramento significativo nella qualità del credito dalla data di rilevazione iniziale, ma per le quali non si ha un'obiettiva evidenza di un evento di perdita. Per queste attività finanziarie la svalutazione è determinata sulla base della perdita attesa complessiva (*lifetime expected credit losses*). Le *lifetime expected credit losses* sono pari al valore attuale delle perdite attese in caso di *default* del debitore. È pertanto necessario valutare le perdite future e ponderarle per la probabilità che si verifichino;
- *Stage 3*: si applica alle attività finanziarie per le quali ci sia un'obiettiva evidenza di perdita alla data di bilancio. In questo caso è necessario determinare la svalutazione in una misura pari alla perdita attesa complessiva (*lifetime expected credit losses*). Le *lifetime expected credit losses* sono pari al valore attuale delle perdite attese in caso di *default* del debitore.

È previsto inoltre un approccio semplificato per i crediti commerciali, le attività derivanti da contratto e i crediti impliciti nei contratti di *leasing*. Tale approccio prevede che l'impresa debba sempre valutare il fondo a copertura perdite ad un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, senza effettuare il processo di verifica della sussistenza di un significativo deterioramento della qualità di credito del cliente rispetto al momento della rilevazione iniziale (come invece previsto dal modello generale).

### **c) Hedge accounting**

Il Gruppo non detiene strumenti finanziari derivati e non ha in essere operazioni di copertura al 31 dicembre 2021 (e nemmeno al 31 dicembre 2020).

### **Crediti commerciali**

I crediti commerciali, che non hanno una significativa componente di finanziamento, al momento della rilevazione iniziale sono iscritti al prezzo dell'operazione, ovvero al corrispettivo a cui l'entità ritiene di avere diritto in cambio del trasferimento al cliente dei beni o servizi promessi.

I crediti che hanno una scadenza prefissata sono successivamente valutati al costo ammortizzato, utilizzando il metodo dell'interesse effettivo, mentre i crediti senza scadenza fissa sono valutati al costo.

I crediti sono esposti in bilancio al netto degli accantonamenti per perdita di valore.

L'IFRS 9 ha introdotto l'obbligo di misurare l'*impairment* sui crediti commerciali e finanziari in termini di perdita attesa (*Expected Loss*). Il Gruppo ha adottato il modello semplificato previsto dall'IFRS 9; tale approccio prevede che l'impresa debba sempre valutare il fondo a copertura perdite ad un importo pari alle perdite attese lungo tutta la vita del credito, senza effettuare il processo di verifica della sussistenza di un significativo deterioramento della qualità di credito del cliente rispetto al momento della rilevazione iniziale (come invece previsto dal modello generale).

Le perdite di valore sono rilevate a conto economico e la rettifica viene imputata ad un fondo svalutazione da portare in diretta

detrazione della voce dell'attivo. Se nei periodi successivi vengono meno le motivazioni delle precedenti svalutazioni, il valore delle attività viene ripristinato fino a concorrenza del valore che sarebbe risultato qualora non fosse stata effettuata la svalutazione.

### **Disponibilità liquide e mezzi equivalenti**

Le disponibilità liquide ed i mezzi equivalenti comprendono il denaro in cassa, i depositi a vista e gli investimenti finanziari a breve termine e ad alta liquidità, ovvero trasformabili in disponibilità liquide entro 90 giorni, che sono prontamente convertibili in valori di cassa e che sono soggetti ad un irrilevante rischio di variazione di prezzo. Il loro valore di iscrizione è pari al *fair value*.

### **Azioni Proprie**

Le azioni proprie non sono considerate come un'attività finanziaria della società che ha emesso le azioni. Il valore di acquisto e di vendita di azioni proprie è rilevato come variazione in un'apposita voce del patrimonio netto. Nessun utile o perdita è rilevata a conto economico per la vendita, l'acquisto, l'emissione o l'annullamento di azioni proprie.

Il costo originario delle azioni proprie riacquistate e gli utili o le perdite derivanti dalla loro successiva vendita sono rilevati come movimenti del patrimonio netto.

I costi di transazione relativi ad un'operazione sul capitale sono contabilizzati come riduzione del patrimonio netto, al netto dell'effetto fiscale.

I dividendi su azioni ordinarie sono contabilizzati a riduzione del patrimonio netto nell'esercizio in cui l'Assemblea degli azionisti ne ha deliberato la distribuzione.

### **Passività finanziarie**

Le passività finanziarie sono relative a finanziamenti e altre obbligazioni a pagare e sono valutate al momento della prima iscrizione al *fair value* e successivamente al costo ammortizzato, utilizzando il criterio del tasso effettivo di interesse.

Le passività finanziarie sono cancellate dal bilancio quando risultano scadute o estinte anche in presenza di riacquisto di titoli precedentemente emessi. La differenza tra il valore contabile delle passività e quanto pagato per riacquistarle viene registrata a conto economico.

La voce Passività finanziarie accoglie le passività relative alla stima dell'*earn-out* derivante dall'acquisto di quote societarie o rami d'azienda.

Quando il contratto di acquisizione prevede rettifiche al corrispettivo di acquisto subordinate a uno o più eventi successivi, l'acquirente deve rilevare il *fair value*, alla data di acquisizione, di tale corrispettivo potenziale come parte del corrispettivo trasferito in cambio dell'acquisita. Le variazioni successive all'iscrizione iniziale del *fair value* di tali corrispettivi potenziali devono essere rilevati come segue:

- a) se le variazioni di *fair value* risultano da ulteriori informazioni ottenute dall'acquirente dopo la data di acquisizione su fatti e circostanze in essere a quella data, tali variazioni sono rettifiche di competenza del periodo di valutazione e quindi rientrano nel corrispettivo trasferito per l'acquisizione;
- b) se le variazioni di *fair value* risultano da eventi successivi alla data di acquisizione (quali il conseguimento di un obiettivo di reddito, il raggiungimento di un prezzo azionario specifico...), tali variazioni non sono rettifiche di competenza del periodo di valutazione e il corrispettivo potenziale deve essere valutato al *fair value* (valore equo) a ciascuna data di riferimento del bilancio e le variazioni del *fair value* (valore equo) devono essere rilevate nell'utile (perdita) d'esercizio.

La voce include anche i debiti originati da operazioni di leasing finanziario, le cui regole di valutazione e classificazione sono disciplinate dall'IFRS16, che corrispondono al valore attuale dei pagamenti dovuti per il leasing. La passività del *leasing* è rilevata al valore attuale dei pagamenti dovuti per il *leasing* non versati, utilizzando il tasso di interesse implicito del *leasing* o, se di difficile determinazione, il suo tasso di finanziamento marginale.

### **Fondi per rischi ed oneri**

Riguardano i rischi connessi agli impegni ad erogare fondi e alle garanzie rilasciate, quelli legati all'operatività del Gruppo che possano comportare oneri futuri nonché i fondi di quiescenza.

Il Gruppo, in caso fosse necessario, rileva fondi rischi ed oneri quando:

- ha un'obbligazione nei confronti di terzi, legale o implicita derivante da un evento passato;

- è probabile che si renderà necessario l'impiego di risorse del Gruppo per adempiere l'obbligazione;
- può essere effettuata una stima attendibile dell'ammontare dell'obbligazione.

Gli accantonamenti vengono iscritti in base al valore atteso, eventualmente attualizzato, qualora l'elemento finanziario (*time value*) sia significativamente apprezzabile. Le variazioni di stima vengono riflesse nel conto economico del periodo in cui è avvenuta la variazione.

### **Ricavi e proventi**

I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento dell'effettuazione della prestazione, in base ai dettami previsti dall'IFRS 15, che richiede di rilevare i ricavi al momento del trasferimento del controllo di beni o servizi ai clienti ad un importo che riflette il corrispettivo che ci si aspetta di ricevere in cambio di tali beni o servizi.

Il modello di rilevazione dei ricavi definisce un modello a cinque fasi per rilevare i ricavi da contratti con i clienti:

- identificazione dei contratti con il cliente;
- identificazione delle *performance obligations* ovvero le promesse contrattuali a trasferire beni e servizi a un cliente. In particolare l'IFRS 15 chiede di identificare la presenza di *performance obligations* distinte all'interno del medesimo contratto che vanno pertanto trattate separatamente;
- determinazione del prezzo della transazione;
- allocazione del prezzo della transazione alle *performance obligations*;
- rilevazione dei ricavi quando la relativa *performance obligation* risulta soddisfatta. In particolare ciò avviene quando viene portata a termine un'obbligazione di fare, trasferendo il bene o servizio al cliente, ovvero quando il cliente ottiene il controllo del bene o riceve il servizio. Il trasferimento del controllo può avvenire progressivamente nel tempo (*over the time*) ovvero in un determinato momento temporale (*at point in time*).

I proventi da partecipazioni per dividendi o per cessione totale o parziale delle stesse sono rilevati quando si determina il diritto a ricevere il pagamento, con contropartita il credito, al momento della cessione o determinazione di distribuzione da parte del soggetto od organo competente.

Gli interessi sono rilevati con il metodo del tasso di interesse effettivo.

### **Benefici per i dipendenti**

I benefici a dipendenti a breve termine, siano essi economici o in natura (buoni mensa), sono contabilizzati a conto economico nel periodo in cui viene prestata l'attività lavorativa.

In data 16 giugno 2011 lo IASB ha emesso una versione modificata dello IAS 19 "Employee Benefits". Tale documento ha modificato, fra l'altro, le regole contabili dei c.d. piani a benefici definiti (*Post-employment benefits: defined benefit plans*) e dei c.d. *Termination benefits*.

In particolare:

- per i "*Post-employment benefits: defined benefit plans*" è eliminata la possibilità di utilizzare il "metodo del corridoio" per la contabilizzazione degli utili e perdite attuariali che dovranno essere contabilizzati nel prospetto di Conto Economico Complessivo ("*Statement of Performance*"), con conseguente accumulo in apposita riserva di Patrimonio Netto "*not recycling*", senza che vi sia alcuna altra opzione disponibile.  
Gli utili e perdite attuariali ricomprendono gli utili o perdite di natura tecnica dovuti a variazioni delle ipotesi attuariali adottate e/o dal fatto che l'esperienza possa differire dalle basi tecniche adottate (es. *turnover* dipendenti, pensionamenti anticipati, mortalità, variazione del tasso di attualizzazione...);
- i *past service costs* (costo relativo alle prestazioni di lavoro passate) e gli effetti generati dai *curtailments e/o settlement* del piano (causati ad esempio da una riduzione significativa del numero dei dipendenti coperti dal piano, modifiche ai termini del piano...) sono imputati immediatamente a Conto Economico nei Costi del Personale;
- il costo per interessi (rivenienti dal processo di attualizzazione) e i rendimenti attesi delle attività a servizio del piano sono sostituiti da un costo/ricavo netto per interessi ("*net interest*") contabilizzato a Conto Economico negli Oneri Finanziari e calcolato applicando un tasso di sconto (riveniente al termine del periodo dal tasso dei *corporate bonds* di elevato profilo) al saldo del piano esistente all'inizio dell'esercizio.

I benefici a dipendenti relativi alla partecipazione a piani a contribuzione definita sono relativi solo a quelli a gestione pubblica su base obbligatoria. Il versamento dei contributi esaurisce l'obbligazione del Gruppo nei confronti dei propri dipendenti; pertanto i contributi costituiscono costi del periodo in cui sono dovuti.



Il TFR maturato si qualifica come un piano pensionistico a benefici definiti e come tale viene iscritto sulla base del valore attuariale calcolato alla data di riferimento in base al metodo di calcolo espressamente richiesto dallo IAS 19, ossia il "Projected Unit Credit Method". Le valutazioni attuariali (redatte da un attuario indipendente) adottate sono le migliori stime riguardanti le variabili che determinano il costo finale delle prestazioni successive alla cessazione del rapporto di lavoro. Tali variabili comprendono ipotesi demografiche come mortalità, turnover, età di pensionamento e variabili finanziarie come il tasso di sconto, lo stipendio e altri benefici. L'importo contabilizzato come passività è quindi pari al valore attuale della passività alla data di riferimento del bilancio, aumentato o diminuito per eventuali utili/perdite attuariali, contabilizzate in una riserva di patrimonio netto esposta nel prospetto della redditività complessiva, senza possibilità di riclassifica nel conto economico, mentre la componente interessi viene invece rilevata a conto economico.

### **Pagamenti basati su azioni**

Nel Gruppo sono stati riconosciuti benefici sotto forma di partecipazioni al capitale ovvero pagamenti basati su azioni. Ciò avviene per tutti i dipendenti, collaboratori e Amministratori del Gruppo che sono beneficiari di piani di incentivazione a lungo termine.

I piani che prevedono il regolamento mediante assegnazione di azioni sono rilevati nel conto economico, con un corrispondente incremento del patrimonio netto, sulla base del *fair value* degli strumenti finanziari attribuiti alla data di assegnazione ripartendo il costo del piano lungo il periodo in cui i requisiti di servizio, e gli eventuali obiettivi di prestazione, sono soddisfatti.

Stimare il valore equo richiede di determinare il modello di valutazione più appropriato per la concessione di strumenti di capitale che, pertanto, dipende dai termini e dalle condizioni in base alle quali tali strumenti vengono concessi. Questo richiede anche l'individuazione dei dati per alimentare il modello di valutazione tra cui le ipotesi sulla vita attesa delle opzioni, la volatilità e il rendimento azionario.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sul reddito sono determinate e iscritte sulla base di una ragionevole previsione dell'onere di imposta, come derivante dall'applicazione al reddito imponibile delle aliquote fiscali vigenti nei diversi Stati in cui le società del Gruppo operano e considerando le eventuali esenzioni e i crediti di imposta cui le stesse hanno diritto.

Le imposte differite passive vengono stanziare su tutte le differenze temporanee che emergono tra il valore contabile delle attività e delle passività ed il corrispondente valore attribuito a fini fiscali.

Le imposte differite attive sono rilevate a fronte di tutte le differenze temporanee deducibili e per le attività e passività fiscali portate a nuovo, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri che possano rendere applicabile l'utilizzo delle differenze temporanee deducibili e delle attività e passività fiscali portate a nuovo.

Le imposte differite sono classificate tra le attività e le passività non correnti e sono determinate con le aliquote fiscali che si prevede saranno applicabili, nei rispettivi ordinamenti dei Paesi in cui il Gruppo opera, negli esercizi nei quali le differenze temporanee saranno realizzate o estinte.

Il valore contabile delle attività fiscali differite è oggetto di analisi periodica e viene ridotto nella misura in cui non sia più probabile il conseguimento di un reddito imponibile sufficiente a consentirne l'utilizzo.

Le Società del Gruppo DeA Capital hanno aderito al Consolidato Fiscale Nazionale del Gruppo De Agostini (inteso come il Gruppo facente capo a De Agostini S.p.A.). Tale opzione è stata esercitata dalle Società e da De Agostini S.p.A., mediante sottoscrizione del "Regolamento di partecipazione al consolidato fiscale nazionale per le società del Gruppo De Agostini" e comunicazione dell'opzione all'Amministrazione Finanziaria secondo modalità e termini di Legge; l'opzione è irrevocabile a meno che non vengano meno i requisiti per l'applicazione del regime.

### **Operazioni in valuta**

Le operazioni in valuta estera sono registrate applicando all'importo in valuta estera il tasso di cambio in vigore alla data dell'operazione. Le attività e le passività denominate nelle divise diverse dall'euro sono valorizzate ai cambi correnti alla data di riferimento. Le differenze cambi relative a elementi monetari sono rilevate a conto economico; quelle relative a elementi non monetari sono rilevate coerentemente con il criterio di valorizzazione della categoria di appartenenza. Le attività e le passività dell'entità estere consolidate integralmente sono convertite al tasso di cambio alla data di riferimento, mentre le voci del conto economico sono convertite utilizzando la media dei cambi mensili dell'esercizio; le differenze che emergono successivamente alla conversione sono registrate tra le riserve del Patrimonio Netto.

## **Utile per azione**

In conformità allo IAS 33, l'utile base per azione è determinato rapportando l'utile netto del periodo attribuibile agli azionisti possessori di azioni della Capogruppo al numero medio ponderato di azioni in circolazione nel periodo. Non si considerano ovviamente nel calcolo le azioni proprie in portafoglio.

L'utile diluito per azione è calcolato rettificando il numero medio ponderato delle azioni in circolazione per tener conto di tutte le azioni ordinarie potenziali derivanti dalla possibilità di esercizio di *stock options* assegnate, che possono quindi determinare un effetto diluitivo.

## **C. Cambiamenti di principi contabili ed errori**

I principi contabili sono modificati da un esercizio all'altro solo se il cambiamento è richiesto da un Principio o se contribuisce a fornire informazioni maggiormente attendibili e rilevanti degli effetti delle operazioni compiute sulla situazione patrimoniale, sul risultato economico e sui flussi finanziari del Gruppo.

L'applicazione di un principio contabile nuovo o modificato è rilevata come richiesto dal principio stesso, adattando se necessario l'informativa comparativa; se il principio non disciplina le modalità di transizione, il cambiamento è contabilizzato secondo il metodo retrospettivo, o se impraticabile, prospettico.

Nel caso di errori rilevanti si applica lo stesso trattamento previsto per i cambiamenti nei principi contabili, fornendo l'informativa comparativa. Nel caso di errori non rilevanti la contabilizzazione è effettuata a conto economico nel periodo in cui l'errore è rilevato.

## **D. Utilizzo di stime e assunzioni nella predisposizione del Bilancio**

La Direzione Aziendale deve formulare valutazioni, stime e ipotesi che influenzano l'applicazione dei principi contabili e gli importi delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi rilevati in bilancio.

Tali stime e ipotesi sono riviste regolarmente. Le eventuali variazioni derivanti dalle revisioni delle stime contabili vengono rilevate nel periodo in cui la revisione viene effettuata qualora le stesse interessino solo quel periodo. Nel caso in cui la revisione interessi periodi sia correnti che futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri. Gli elementi di bilancio sono iscritti e valutati secondo i criteri di valutazione precedentemente descritti. L'applicazione di tali criteri comporta talora l'adozione di stime in grado di incidere anche significativamente sui valori iscritti in bilancio. Le stime e le relative ipotesi si basano su esperienze pregresse e su fattori considerati ragionevoli e nella fattispecie sono state adottate per stimare il valore contabile delle attività e delle passività non facilmente desumibile da altre fonti. Tuttavia, trattandosi di stime, non necessariamente i risultati ottenuti sono da considerarsi univoci.

Nel ribadire che l'impiego di stime ragionevoli è parte essenziale della predisposizione del bilancio, si segnalano di seguito le voci di bilancio in cui ne è più significativo l'utilizzo:

- valutazione di attività finanziarie non quotate su mercati attivi;
- valutazione di attività finanziarie quotate su mercati attivi ma caratterizzate da illiquidità sul mercato di riferimento;
- valutazione delle partecipazioni, degli avviamenti e delle immobilizzazioni immateriali;
- valutazione della recuperabilità delle imposte anticipate iscritte in bilancio.

Il processo sopra descritto è reso particolarmente complicato dall'attuale contesto macroeconomico e di mercato caratterizzato da inconsueti livelli di volatilità riscontrabili sulle principali grandezze finanziarie, rilevanti ai fini delle suddette valutazioni.

Una stima può essere rettificata a seguito dei mutamenti nelle circostanze sulle quali la stessa si era basata o a seguito di nuove informazioni; l'eventuale mutamento della stima è applicato prospetticamente e genera un impatto sul conto economico dell'esercizio in cui avviene il cambiamento e, eventualmente, su quello degli esercizi successivi.

Con particolare riferimento alle valutazioni del Portafoglio Investimenti (Partecipazioni e Fondi), le valutazioni sono state determinate dagli Amministratori in base al proprio miglior giudizio e apprezzamento, utilizzando le conoscenze e le evidenze disponibili al momento della redazione del Bilancio Consolidato. Si segnala tuttavia che, a causa delle oggettive difficoltà di valutazione e della mancanza di un mercato liquido, i valori attribuiti a tali attività potrebbero divergere, anche significativamente, da quelli che potrebbero essere ottenuti in caso di realizzo.

Inoltre, stante l'attuale situazione di instabilità e di incertezza del quadro macro-economico a seguito del manifestarsi dell'epidemia da COVID-19, in grado di influenzare soprattutto la futura capacità di valorizzazione degli attivi in portafoglio, tali stime e valutazioni sono divenute di conseguenza ancor più difficili e incorporano inevitabili elementi di incertezza.

### Informazioni sulla "Gerarchia del fair value"

In relazione agli strumenti finanziari rilevati al *fair value*, l'IFRS 13 richiede che tali valori siano classificati sulla base di una gerarchia di livelli che riflette la significatività e qualità degli *input* utilizzati nella determinazione del *fair value*. Si distinguono i seguenti livelli:

- **livello 1:** se il *fair value* dello strumento finanziario è misurato sulla base di prezzi quotati in mercati attivi per attività o passività identiche a quelle oggetto di valutazione;
- **livello 2:** se il *fair value* dello strumento finanziario è misurato sulla base di *input* osservabili, differenti da quelli inclusi nel livello 1, ad esempio i seguenti:
  - prezzi quotati in mercati attivi per attività o passività simili;
  - prezzi quotati in mercati non attivi per attività o passività identiche;
  - curve di tassi d'interesse, volatilità implicite, *spread* creditizi;
- **livello 3:** se il *fair value* dello strumento finanziario è determinato sulla base di dati non osservabili. Il ricorso a tali dati di *input* è ammesso qualora non siano disponibili dati di *input* osservabili. L'IFRS 13 precisa che i dati di *input* non osservabili utilizzati ai fini delle valutazioni del *fair value* dovrebbero riflettere le ipotesi che assumerebbero i partecipanti al mercato nella fissazione del prezzo per l'attività o la passività oggetto di valutazione.

La seguente tabella evidenzia per livello le attività che sono valutate al *fair value* al 31 dicembre 2021:

(Dati in milioni di Euro)	Note	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Partecipazioni detenute da Fondi al <i>Fair Value through P&amp;L</i>	2b	0,0	18,0	0,0	18,0
Partecipazioni in altre imprese-valutate al <i>Fair Value through P&amp;L</i>	2c	8,1	0,1	6,3	14,5
Fondi-valutati al <i>Fair Value through P&amp;L</i>	2d	2,8	130,4	0,0	133,2
Attività finanziarie valutate al <i>Fair Value</i>	4b	14,2	0,0	0,0	14,2
<b>Totale attività</b>		<b>25,1</b>	<b>149,3</b>	<b>5,5</b>	<b>179,9</b>

Per il **livello 3** la seguente tabella fornisce una riconciliazione tra i saldi di apertura e chiusura, fornendo separatamente le variazioni intervenute nell'Esercizio 2021:

(Dati in milioni di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Decrementi / Incrementi	Fair Value a Conto Economico	Saldo al 31.12.2021
Partecipazioni detenute da Fondi al <i>Fair Value through P&amp;L</i>	1,0	0,0	(1,0)	0,0
Partecipazioni in altre imprese-valutate al <i>Fair Value through P&amp;L</i>	5,5	0,8	0,0	6,3
<b>Partecipazioni al <i>Fair Value through P&amp;L</i></b>	<b>6,5</b>	<b>0,8</b>	<b>(1,0)</b>	<b>6,3</b>

### Tecniche di valutazione e principali dati di input

#### Partecipazioni detenute da Fondi – valutate al *Fair Value through P&L*

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo DeA Capital detiene, attraverso il fondo IDeA OF I, quote di minoranza di Iacobucci HF Electronics (valore nullo al 31 dicembre 2021, rispetto a 1,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2020) e Pegaso Transportation Investments/Talgo (18,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 13,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2020).

Le *Partecipazioni detenute da Fondi – valutate al Fair Value through P&L* sono valutate sulla base dei valori indicati nella Relazione di Gestione del fondo al 31 dicembre 2021.

Si segnala che la valutazione degli *asset* di IDeA OF I come riflessa nel *Net Asset Value* del fondo riportato nella citata Relazione di Gestione, espressa secondo i criteri definiti dalla Banca d'Italia, tiene conto, per tutti i titoli non quotati in un mercato regolamentato, del minor valore tra l'investimento (il "costo") e il *fair value*. Questo approccio, potenzialmente conservativo nella prospettiva di chi valuti detti *assets* singolarmente presi, dà invece una corretta rappresentazione del *fair*

*value* dal punto di vista del titolare di quote del fondo. L'eventuale negoziazione di dette quote è infatti basata, nella prassi, sul NAV del fondo cui si riferiscono, eventualmente corretto per uno "sconto" (molto più raramente modificato con un "premio"), e non sulla somma della stima dei *fair value* dei singoli *assets* che lo compongono. Per tale principale ragione, nella prospettiva di DeA Capital, titolare di un'interessenza negli *assets* parte del portafoglio di IDeA OF I attraverso le quote che in questo detiene, si ritiene congrua la rappresentazione del valore di detti singoli *asset* detenuti da IDeA OF I così come riportata nella relativa Relazione di Gestione.

### *Partecipazioni in altre imprese – valutate al Fair Value through P&L*

Al 31 dicembre 2021 questa voce è costituita principalmente:

- dalla partecipazione di Next RE SIIQ S.p.A. (già Nova RE SIIQ S.p.A.) che è iscritta nei prospetti contabili per un valore pari a 3,9 Euro ed è rappresentativa del 4,99% del capitale sociale della stessa Next RE SIIQ S.p.A.. L'acquisto di tale partecipazione è stato perfezionato in data 23 Settembre 2021 ed è da collocare nell'accordo strategico siglato tra il Gruppo DeA Capital e CPI Property Group S.A.;
- dalla partecipazione in Cellularline che è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 per un valore di 4,2 milioni di Euro (4,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2020), valutazione basata sulla quotazione di mercato al 31 dicembre 2021;
- dalla partecipazione (14,3%) in TOI Due S.r.l., a sua volta titolare di una quota di maggioranza (70%) del gruppo Alice Pizza, che è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 per un valore pari a 5.000 migliaia di Euro, allineato al costo di acquisto.

### *Fondi valutati al Fair Value through P&L (Fondi di fondi, Fondi tematici, Fondi NPE, Fondi immobiliari e Fondi di venture capital)*

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.

Con riferimento ai Fondi, al 31 dicembre 2021 il Gruppo DeA Capital è risultato proprietario di quote di investimento in:

- IDeA I FoF (per un valore pari a 14,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 15,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- ICF II (per un valore pari a 32,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 23,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- ICF III (per un valore pari a 15,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 11,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- IDeA ToI (per un valore pari a 13,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 16,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- ToI 2 e SS (per un valore pari a 4,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 2,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- IDeA CCR I (per un valore pari a 0,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 1,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- IDeA CCR II (per un valore pari a 6,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 6,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- IDeA Agro (per un valore pari a 2,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 1,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- Santa Palomba (per un valore pari a 0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, invariato rispetto al 31 dicembre 2020);
- n. 2 fondi di *venture capital* (per un valore complessivo pari a 0,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, invariato rispetto al 31 dicembre 2020);
- n. 10 fondi immobiliari detenuti tramite DeA Capital Real Estate SGR (per un valore pari a 41,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 43,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- fondi detenuti tramite DeA Capital Alternative Funds SGR (per un valore pari a 0,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 0,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2020);
- fondi detenuti tramite DeA Capital Partecipazioni S.p.A. (per un valore pari a 1,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2021, nessun valore al 31 dicembre 2020);

Per i fondi di *venture capital*, il *fair value* di ciascun fondo si basa sull'ultimo NAV dichiarato dal fondo stesso, calcolato in base alle norme internazionali di valutazione, eventualmente rettificato al fine di riflettere i rimborsi / richiami di capitale intervenuti tra la data di riferimento dell'ultimo NAV disponibile e la data di bilancio.

Per gli altri fondi il *fair value* di ciascun fondo è rappresentato dal NAV comunicato dalla società di gestione nella Relazione di Gestione del fondo stesso al 31 dicembre 2021, redatta secondo le disposizioni previste nel Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, in materia di gestione collettiva del risparmio.

# Stato Patrimoniale

## Attività non correnti

### 1 - Immobilizzazioni

#### 1a – Avviamento

L'avviamento e la relativa movimentazione sono indicati nel seguente prospetto:

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Aggiustamenti & PPA / acquisizioni	Impairment	Saldo al 31.12.2021
<b>Avviamento</b>	<b>99.935</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99.935</b>

La voce, pari a 99.935 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 risulta invariata rispetto al 31 dicembre 2020 e si riferisce:

- alla partecipazione in DeA Capital Real Estate SGR per 62.421 migliaia di Euro, rivenienti dall'acquisizione di IFIM / FIMIT SGR;
- alla partecipazione in DeA Capital Alternative Funds SGR per 37.514 migliaia di Euro, rivenienti, per 31.324 migliaia di Euro, da parziale riallocazione da parte della ex controllante IDEA Alternative Investments S.p.A. e, per 6.190 migliaia di Euro, dall'acquisizione del c.d. "Ramo *NPL Management*" di Quaestio Capital Management SGR (sostanzialmente costituito dai mandati di gestione dei fondi "Atlante" e "Italian Recovery Fund", oltre al *team* e ai contratti afferenti ai suddetti mandati di gestione).

Con riferimento a quest'ultima operazione, il processo di allocazione del prezzo (*Purchase Price Allocation*, "PPA") completato, successivamente alla chiusura del Bilancio al 31 dicembre 2019, in conformità alle previsioni dettate dal Principio Contabile IFRS 3 "Business Combinations", ha determinato l'iscrizione di (i) un'attività immateriale specifica (*customer relationship*), identificata nel mandato di gestione del fondo "Italian Recovery Fund", per un importo pari a 6.690 migliaia di Euro (registrato insieme alle collegate imposte differite passive, pari a 1.978 migliaia di Euro) e (ii) dell'avviamento, calcolato in via residuale, pari a 6.190 migliaia di Euro (rispetto a 10.902 migliaia di Euro al 31 dicembre 2019, prima del processo di allocazione del prezzo).

#### Verifica sulla perdita di valore dell'avviamento

Ai sensi dello IAS 36 l'avviamento non è soggetto ad ammortamento ed è sottoposto almeno annualmente a verifica per perdita di valore.

Con riferimento alla richiesta dei Principi Contabili di riferimento e delle più recenti raccomandazioni delle Autorità di vigilanza nazionali ed internazionali in materia, si segnala inoltre che nessuna rilevazione di *impairment* si è resa necessaria nel corso del 2021 (così come nel 2020).

Per effettuare la verifica sulla perdita di valore dell'avviamento delle *Cash Generating Unit* (CGU) il Gruppo DeA Capital alloca l'avviamento stesso alle CGU identificate rispettivamente in DeA Capital Real Estate SGR (già IDEA FIMIT SGR, dedita alla gestione di fondi di *real estate*) e in DeA Capital Alternative Funds SGR (già IDEA Capital Funds SGR, focalizzata sulla gestione di fondi di *private equity* e di *credit*, che include anche il Ramo *NPL Management* acquisito da Quaestio Capital Management SGR S.p.A.), che rappresentano il livello minimo con cui il Gruppo DeA Capital monitora le attività ai fini del controllo direzionale, coerentemente con la visione strategica di DeA Capital.

La verifica consiste nel mettere a confronto il valore recuperabile (*recoverable amount*) di ogni CGU con il valore di carico (*carrying amount*) dell'avviamento e delle altre attività attribuibili a ciascuna CGU.

Il valore contabile della CGU è calcolato in maniera coerente con il criterio con cui è determinato il valore recuperabile della CGU stessa.

Di seguito sono evidenziate le principali ipotesi utilizzate nel calcolo dell'*impairment test* e le relative risultanze.

L'*impairment test* sulla CGU **DeA Capital Alternative Funds SGR**, con un *carrying amount* pari a 60.257 migliaia di Euro (di cui 37.514 migliaia di Euro riconducibili ad avviamento, inclusi 6.190 migliaia di Euro rivenienti dall'acquisizione del Ramo *NPL Management* di Quaestio Capital Management SGR), è stato condotto con un approccio *sum of the parts* determinando il valore

in uso inteso come sommatoria tra (i) valore attuale dei flussi di dividendi (metodologia del *dividend discount model*, "DDM") attesi da DeA Capital Alternative Funds SGR e (ii) valore attuale dei flussi di *carried interest* attesi dai fondi gestiti dalla stessa società (metodologia del *discounted cash flow*, "DCF") relativo ai fondi prospettici che la società avrà in gestione, così come da *business plan* della società.

Detti flussi sono stati determinati attraverso una serie di assunzioni, inclusa la stima di futuri incrementi di fatturato, effettuata sulla base dell'evoluzione prevista delle masse gestite, dell'EBITDA e del reddito netto o, nel caso dei *carried interest*, sulla base delle ipotesi di rendimento ("IRR") elaborate dalla società per i diversi fondi in gestione.

La valutazione è stata basata su un costo del capitale compreso tra +8,1% e +10,5% a seconda della natura degli stessi flussi (dividendi della SGR o *carried interest* dei fondi gestiti), integrata da un *terminal value* basato su un'ipotesi di crescita attestata tra l'1,5% e il 1,9%.

Con riferimento alla CGU in oggetto si segnala che il valore recuperabile è compreso in un intervallo di valori che è capiente rispetto al relativo *carrying amount*.

Un'analisi di *sensitivity* condotta sulle variabili più significative in termini di sensibilità al valore recuperabile di DeA Capital Alternative Funds SGR, ovvero il costo del capitale e il tasso di crescita "g" utilizzati, conduce a potenziali variazioni del valore complessivo della società pari a -4,6/+5,6 milioni di Euro (per variazioni rispettivamente pari a +0,5% e -0,5% del costo del capitale) e a -0,8/+0,8 milioni di Euro (per variazioni rispettivamente pari a -0,2% e +0,2% del tasso "g"). L'entità di dette variazioni corrobora il positivo esito dell'*impairment test* sopra descritto.

Analogamente, l'*impairment test* sulla CGU **DeA Capital Real Estate SGR**, con un *carrying amount* pari a 136.830 migliaia di Euro (di cui 62.421 migliaia di Euro riconducibili ad avviamento), è stato condotto determinando il valore in uso inteso come sommatoria del valore attuale dei flussi di dividendi (metodologia del *dividend discount model* o "DDM") attesi da DeA Capital Real Estate SGR sia per il periodo di previsione esplicita (2022-2024), sia i periodi futuri (sulla base della proiezione di un dato normalizzato nel *terminal value*).

Detti flussi sono stati determinati attraverso una serie di assunzioni, inclusa la stima di futuri incrementi di fatturato, effettuata sulla base dell'evoluzione prevista delle masse gestite, dell'EBITDA e del reddito netto o, nel caso dei *carried interest*, sulla base delle ipotesi di rendimento elaborate dalla società per i diversi fondi in gestione.

La valutazione è stata basata su un costo del capitale compreso tra +8,9% e +9,9%, integrata da un *terminal value* basato su un'ipotesi di crescita ("g") attestata tra l'1,5% e il 2,0%.

Con riferimento alla CGU in oggetto si segnala che il valore recuperabile è compreso in un intervallo di valori che è capiente rispetto al relativo *carrying amount*.

Un'analisi di sensibilità condotta sulle variabili più significative in termini di sensibilità al valore recuperabile di DeA Capital Real Estate SGR, ovvero il costo del capitale e il tasso di crescita "g" utilizzati, conduce a potenziali variazioni del valore complessivo della società pari a -3,8/+4,4 milioni di Euro (per variazioni rispettivamente pari a +0,5% e -0,5% del costo del capitale) e a -1,3/+1,4 milioni di Euro (per variazioni rispettivamente pari a -0,25% e +0,25% del tasso di crescita "g"). L'entità di dette variazioni corrobora il positivo esito dell'*impairment test* sopra descritto.

## 1b – Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali e la loro movimentazione sono indicate nei seguenti prospetti:

(Dati in migliaia di Euro)	Costo al 1.1.2021	Amm. e sval. cumulate al 1.1.2021	Valore netto contabile al 1.1.2021	Costo storico al 31.12.2021	Amm. e sval. cumulate al 31.12.2021	Valore netto contabile al 31.12.2021
Concessioni, licenze e marchi	5.369	(3.854)	<b>1.515</b>	6.052	(4.492)	<b>1.560</b>
Spese per software	38	(19)	<b>19</b>	65	(29)	<b>36</b>
Spese di sviluppo	114	(114)	<b>0</b>	114	(114)	<b>0</b>
Altre attività immateriali	75.378	(50.926)	<b>24.452</b>	75.378	(52.264)	<b>23.114</b>
<b>Totale</b>	<b>80.899</b>	<b>(54.913)</b>	<b>25.986</b>	<b>81.609</b>	<b>(56.899)</b>	<b>24.710</b>

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Acquisizioni e PPA	Ammortam.	Svalutazioni	Decrementi	Variazione perimetro di consolidamento	Saldo al 31.12.2021
Concessioni, licenze e marchi	1.515	683	(638)	0	0	0	1.560
Spese per software	19	44	(11)	0	(16)	0	36
Altre attività immateriali	24.452	0	(1.338)	0	0	0	23.114
<b>Totale</b>	<b>25.986</b>	<b>727</b>	<b>(1.987)</b>	<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>0</b>	<b>24.710</b>

Gli incrementi alla voce "Concessioni, licenze e marchi" si riferiscono ad acquisti di licenze d'uso di *software*.

Il saldo al 31 dicembre 2021 della voce "Altre attività immateriali" si riferisce a:

- 4.014 migliaia di Euro iscritti su DeA Alternative Funds SGR e relativo al valore netto contabile del *fair value* dell'intangibile specifico, individuato nel mandato di gestione del fondo "Italian Recovery Fund" ("IRF"), in considerazione delle caratteristiche dello stesso mandato, che consentono al ramo NPL di operare nella gestione del suddetto fondo in regime di esclusività, percependo una remunerazione specifica e regolata tramite apposito regolamento di gestione. Tale immobilizzazione immateriale è ammortizzata su un periodo di 5 anni e la variazione del periodo è relativa all'ammortamento maturato nel periodo;
- 19.100 migliaia di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020) relativo alle attività immateriali collegate alle commissioni variabili che derivano dall'allocazione del valore residuale di FIMIT SGR alla data di fusione (inversa) in FARE SGR (ora DeA Capital Real Estate SGR). Tale valore deriva dall'attualizzazione delle commissioni di gestione variabili, calcolate al netto dei costi di diretta pertinenza sulla base dei più recenti *business plan* dei fondi in gestione.

L'*impairment test* sulle attività immateriali da commissioni variabili, con un *carrying amount* pari a 19.100 migliaia di Euro, è stato condotto determinando il valore in uso come valore attuale dei flussi di commissioni variabili attese dai fondi gestiti dalla società (metodologia del *discounted cash flow*, "DCF") con riferimento al periodo entro il quale si attende il loro manifestarsi (2022-2023).

Detti flussi sono stati determinati attraverso una serie di assunzioni, tra le quali quelle relative al rendimento atteso ("IRR"), elaborate da DeA Capital Real Estate SGR per i fondi in gestione.

La valutazione, basata su un costo del capitale compreso tra +6,9% e +10,9% ha confermato che il valore recuperabile di dette attività immateriali è superiore al relativo *carrying amount*.

Un'analisi di *sensitivity* condotta sulle variabili più significative in termini di sensibilità al valore recuperabile delle attività immateriali da commissioni variabili di DeA Capital Real Estate SGR, ovvero il costo del capitale, conduce a potenziali variazioni del valore di carico pari a -0,2/+0,2 milioni di Euro (per variazioni rispettivamente pari a +0,5% e -0,5% del costo del capitale). L'entità di dette variazioni corrobora il positivo esito dell'*impairment test* sopra descritto.

Il valore ammortizzabile delle attività immateriali con vita utile finita, ad eccezione delle attività immateriali inerenti i diritti connessi alle commissioni variabili finali, è ripartito in base ad un criterio sistematico lungo la relativa vita utile.

## 1c – Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali e la loro movimentazione sono indicate nei seguenti prospetti:

(Dati in migliaia di Euro)	Costo al 1.1.2021	Amm. e sval. cumulate al 1.1.2021	Valore netto contabile al 1.1.2021	Costo storico al 31.12.2021	Amm. e sval. cumulate al 31.12.2021	Valore netto contabile al 31.12.2021
Fabbricati in <i>Leasing</i>	16.207	(5.415)	<b>10.792</b>	16.738	(8.081)	<b>8.657</b>
Altre imm. materiali in <i>Leasing</i>	799	(346)	<b>453</b>	935	(409)	<b>526</b>
Migliorie su beni di terzi	3.687	(3.568)	<b>119</b>	3.762	(3.590)	<b>172</b>
Mobili, arredi	1.801	(1.660)	<b>141</b>	1.808	(1.680)	<b>128</b>
Macchine elettroniche d'ufficio	1.439	(1.170)	<b>269</b>	1.478	(1.212)	<b>266</b>
Impianti	17	(10)	<b>7</b>	17	(11)	<b>6</b>
Altri beni	352	(305)	<b>47</b>	380	(321)	<b>59</b>
<b>Totale</b>	<b>24.303</b>	<b>(12.474)</b>	<b>11.830</b>	<b>25.118</b>	<b>(15.304)</b>	<b>9.814</b>

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Acquisizioni	Ammortam. Riclassifiche	Decrementi	Variazione perimetro di consolidamento	Saldo al 31.12.2021
Fabbricati in <i>Leasing</i>	10.792	780	(2.811)	0	(104)	8.657
Altre imm. materiali in <i>Leasing</i>	453	317	(228)	0	(16)	526
Migliorie su beni di terzi	119	79	(27)	0	0	172
Mobili, arredi	141	10	(23)	0	0	128
Macchine elettroniche d'ufficio	269	111	(114)	0	(1)	266
Impianti	7	0	(1)	0	0	6
Altri beni	47	28	(16)	0	0	59
<b>Totale</b>	<b>11.830</b>	<b>1.325</b>	<b>(3.221)</b>	<b>0</b>	<b>(120)</b>	<b>9.814</b>

Le immobilizzazioni materiali ammontano al 31 dicembre 2021 a 9.814 migliaia di Euro (rispetto a 11.830 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, dopo aver scontato ammortamenti di periodo pari a -3.221 migliaia di Euro).

I diritti d'uso dell'immobile di Via Brera 21 a Milano per la quota-parte di pertinenza delle società del Gruppo stesso sono iscritti nella voce "Immobilizzazioni Materiali", mentre per la quota di pertinenza delle società del Gruppo De Agostini sono iscritti nella voce "Crediti finanziari per *leasing* non correnti" e "Crediti finanziari per *leasing* correnti".

L'ammortamento delle immobilizzazioni materiali è calcolato a quote costanti in base alla vita utile stimata del bene.

Le aliquote di ammortamento utilizzate nell'Esercizio 2021 sono state le seguenti:

- impianti specifici 20%;
- mobili e arredi 12%;
- macchine elettroniche d'ufficio 20%;
- automezzi aziendali 20%;
- migliorie su beni di terzi 15%.



## 2 – Investimenti Finanziari

Gli investimenti finanziari in società e fondi costituiscono l'attività caratteristica del Gruppo. Tali investimenti sono passati da 195.207 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 a 190.687 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021.

### 2a – Partecipazioni in società collegate e Joint Ventures

Tale voce, pari a 25.026 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (27.291 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), si riferisce alla quota di patrimonio netto relativo alle seguenti attività:

- partecipazione in Quaestio Holding S.A., iscritta nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 per un valore pari a 14.303 migliaia di Euro (14.876 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020). La partecipazione è classificata tra le società collegate considerato il fatto che i *quorum* di maggioranza "rafforzati" previsti nelle pattuizioni di *governance* disciplinate dal Patto Parasociale stipulato tra i soci al perfezionamento della stessa acquisizione, impediscono ai singoli azionisti deliberazioni autonome sulle materie-chiave per il governo dell'azienda;
- partecipazione in Yard Reaas S.p.A. (già Yard S.p.A.) che ha nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 un valore pari a 7.415 migliaia di Euro, rispetto a 6.961 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020;
- quote nel fondo Venere, che hanno nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 un valore pari a 1.334 migliaia di Euro, rispetto a 1.812 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020. La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 è legata al pro-quota delle *distribution* al netto delle *capital call* per complessivi -252 migliaia di Euro, nonché al pro-quota del risultato netto di periodo per complessivi -226 migliaia di Euro;
- quote nel fondo IDeA EESS che hanno nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 un valore pari a 1.974 migliaia di Euro, rispetto a 3.541 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020. La variazione rispetto al 31 dicembre 2020 è legata al pro-quota delle *distribution* al netto delle *capital call* per complessivi -2.065 migliaia di Euro, nonché al pro-quota del risultato netto di periodo per complessivi 498 migliaia di Euro.

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio delle partecipazioni in società collegate alla data del 31 dicembre 2021 per settore di attività:

(Dati in milioni di Euro)	<b>Alternative Asset Management</b>	<b>Platform Investments</b>	<b>Totale</b>
Quaestio Holding S.A.	14,3	0,0	14,3
Yard Reaas S.p.A.	7,4	0,0	7,4
Fondo Venere	0,9	0,4	1,3
Fondo IDeA EESS	0,0	2,0	2,0
<b>Totale</b>	<b>22,6</b>	<b>2,4</b>	<b>25,0</b>

Nella tabella di seguito è riportato il riepilogo, in forma sintetica, delle informazioni finanziarie di Quaestio Holding S.A., Yard Reaas S.p.A., del fondo IDeA EESS e del fondo Venere, basate sull'ultimo *reporting package* disponibile e preparato secondo i principi contabili del Gruppo DeA Capital.

	Quaestio Holding S.A.	Yard Reaas S.p.A.	IDeA EESS	Venere
	Esercizio 2021	Esercizio 2021	Esercizio 2021	Esercizio 2021
(Dati in migliaia di Euro)				
Ricavi	31.916	40.330	0	75
Utile (perdita) del periodo	3.531	1.470	1.203	(828)
Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale	20	0	0	0
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo</b>	<b>3.551</b>	<b>1.470</b>	<b>1.203</b>	<b>(828)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribuibile a Terzi</b>	<b>2.173</b>	<b>898</b>	<b>705</b>	<b>(602)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribuibile al Gruppo</b>	<b>1.378</b>	<b>572</b>	<b>498</b>	<b>(226)</b>
(Dati in migliaia di Euro)	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
Attivo corrente	28.981	30.975	1.902	2.762
Attivo non corrente	2.834	29.516	4.636	2.332
Passivo corrente	(11.537)	(24.398)	(43)	(203)
Passivo non corrente	(1.005)	(20.364)	0	0
<b>Attività nette</b>	<b>19.273</b>	<b>15.729</b>	<b>6.495</b>	<b>4.891</b>
<b>Attività nette Attribuibili a Terzi</b>	<b>11.794</b>	<b>9.598</b>	<b>4.521</b>	<b>3.557</b>
<b>Attività nette Attribuibili al Gruppo</b>	<b>7.479</b>	<b>6.131</b>	<b>1.974</b>	<b>1.334</b>
(Dati in migliaia di Euro)	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2021</b>
<b>Attività nette iniziali Attribuibili al Gruppo</b>	<b>7.472</b>	<b>5.677</b>	<b>3.541</b>	<b>1.812</b>
Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribuibile al Gruppo	1.378	572	498	(226)
<i>Capital call / (Distribution)</i>	0	0	(2.065)	(252)
Dividendi ricevuti nel periodo	(1.941)	0	0	0
Altri Movimenti di Equity	(10)	(118)	0	
<b>Attività nette finali Attribuibili al Gruppo</b>	<b>6.899</b>	<b>6.131</b>	<b>1.974</b>	<b>1.334</b>
Avviamento	7.404	1.384	0	0
Effetti della diluizione sullo storno della plusvalenza per la cessione di SPC	0	(100)	0	0
<b>Valore contabile della società collegata/Joint Ventures</b>	<b>14.303</b>	<b>7.415</b>	<b>1.974</b>	<b>1.334</b>
<b>Dividendi pagati a Terzi nel periodo</b>	<b>(3.059)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2b – Partecipazioni detenute da fondi al Fair Value through P&L

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo DeA Capital detiene, attraverso il fondo IDeA OF I, quote di minoranza di Iacobucci HF Electronics e Pegaso Transportation Investments (Talgo).

Tale voce, pari a 17.950 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (rispetto a 14.888 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), si riferisce alle seguenti attività:

(Dati in milioni di Euro)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Partecipazioni in Portafoglio</b>		
Iacobucci HF Electronics	0,0	1,0
Pegaso Transportation Investments (Talgo)	18,0	13,9
<b>Partecipazioni al Fair Value through P&amp;L</b>	<b>18,0</b>	<b>14,9</b>
<b>Totale Partecipazioni in Portafoglio</b>	<b>18,0</b>	<b>14,9</b>

La variazione rispetto al 31 dicembre 2020, positiva per 3.062 migliaia di Euro, è legata esclusivamente all'adeguamento al *fair value* delle due partecipazioni (positivi 4.062 migliaia di Euro relativi a Pegaso Transportation Investments (Talgo) e negativi 1.000 migliaia di Euro relativi a Iacobucci HF Electronics e Pegaso).

## 2c – Partecipazioni in altre imprese valutate al Fair Value through P&L

Al 31 dicembre 2021 il Gruppo DeA Capital risulta azionista – con quote di minoranza – di Cellularline e di ToI Due (detentrica di una partecipazione in Alice Pizza), nonché di altre partecipazioni minori.

Al 31 dicembre 2021 la voce è pari a 14.536 migliaia di Euro rispetto a 29.992 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020 per effetto principalmente della cessione della partecipazione in **Kenan Investments** e l'acquisto della partecipazione di **Next RE SIIQ S.p.A.**

La partecipazione in Kenan Investments (indirettamente corrispondente al 2% circa del capitale di Migros, ovvero il 12% circa del capitale di Migros per l'interessenza in Kenan Investments) era iscritta nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2020 per un valore di 19.658 migliaia di Euro ed è stata azzerata per effetto del completamento della cessione della partecipazione di Migros e della conseguente distribuzione dei relativi *Proceeds*.

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese alla data del 31 dicembre 2021 per settore di attività:

(Dati in milioni di Euro)	<b>Platform Investments</b>	<b>Other Investments</b>	<b>Totale</b>
Next RE SIIQ S.p.A	3,9	0,0	3,9
Cellularline	0,0	4,2	4,2
ToI Due S.r.l.	5,0	0,0	5,0
Partecipazioni minori	0,0	1,4	1,4
<b>Totale</b>	<b>8,9</b>	<b>5,6</b>	<b>14,5</b>

La partecipazione di **Next RE SIIQ S.p.A** è iscritta nei prospetti contabili per un valore pari a 3.965 migliaia di Euro ed è rappresentativa del 4,99% del capitale sociale della stessa Next RE. L'acquisto di tale partecipazione è stato perfezionato in data 23 Settembre 2021 e fa parte dell'accordo strategico siglato tra il Gruppo DeA Capital e CPI Property Group S.A.. Tale partecipazione ha registrato un delta *fair value* 475 migliaia di Euro.

La partecipazione in **Cellularline** è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 per un valore pari a 4.182 migliaia di Euro (4.750 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), inclusivo di una variazione di *fair value* nell'anno di -568 migliaia di Euro.

La partecipazione (14,3%) in **ToI Due S.r.l.**, a sua volta titolare di una quota di maggioranza (70%) del gruppo Alice Pizza, è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 31 dicembre 2021 per un valore pari a 5.000 migliaia di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2020).

## 2d - Fondi valutati al Fair Value through P&L

La voce Fondi valutati al *Fair Value through P&L* si riferisce sostanzialmente agli investimenti in quote di n. 3 fondi di fondi (IDeA I FoF, ICF II e ICF III con 3 comparti), in n. 4 fondi tematici (IDeA ToI, ToI 2, SS e IDeA Agro), in n. 2 fondi di NPE (IDeA CCR I e IDeA CCR II), in n.2 fondi di *venture capital* e in n. 10 fondi immobiliari, per un valore complessivo nei prospetti contabili pari a 133.175 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 123.000 migliaia di Euro a fine 2020.

Nella tabella di seguito sono riportati i movimenti dei fondi nel corso dell'Esercizio 2021.

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Incrementi (Capital call / Acquisti)	Decrementi (Capital distribution / Vendite)	Adeguamento a Fair Value	Effetto Cambio	Saldo al 31.12.2021
IDeA I FoF	15.185	132	(5.628)	4.603	0	14.292
ICF II	23.723	143	(4.554)	12.851	0	32.163
ICF III	11.926	110	(1.941)	5.031	0	15.126
IDeA ToI	16.327	81	(8.155)	5.156	0	13.409
IDeA Agro	1.729	1.024	0	(74)	0	2.679
ToI 2	2.354	1.319	0	(283)	0	3.391
SS	44	1.181	0	(235)	0	991
IDeA CCR I	1.007	19	(458)	(21)	0	547
IDeA CCR II	6.284	2.846	(2.355)	95	0	6.870
Santa Palomba	703	0	0	22	0	725
Fondi DeA Capital Real Estate SGR	43.249	0	(2.070)	(90)	0	41.089
Fondi DeA Capital Alternative Funds SGR	42	7	(2)	(7)	0	40
Fondi DeA Capital Partecipazioni S.p.A.	0	1.300	0	138	0	1.438
Fondi di <i>Venture Capital</i>	427	0	(75)	27	36	415
<b>Totale Fondi</b>	<b>123.000</b>	<b>8.162</b>	<b>(25.238)</b>	<b>27.213</b>	<b>36</b>	<b>133.175</b>

In particolare si segnalano:

- le distribuzioni effettuate nel corso del 2021 dai fondi IDeA I FoF, ICF II, ICF III, CCR I, CCR II e IDeA ToI, in fase di disinvestimento, rispettivamente per 5.628 migliaia di Euro, 4.554 migliaia di Euro, 1.941 migliaia di Euro, 458 migliaia di Euro, 2.355 migliaia di Euro e 8.155 migliaia di Euro;
- le distribuzioni effettuate dai fondi immobiliari di DeA Capital Real Estate SGR per 2.070 migliaia di Euro.

Le attività finanziarie relative alle quote dei fondi gestiti da DeA Capital Real Estate SGR hanno la caratteristica di investimenti a lungo termine. Tali attività finanziarie includono gli investimenti non obbligatori nei fondi gestiti riservati e non riservati a investitori qualificati.

### 3 – Altre attività non correnti

#### 3a - Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite

Il saldo delle imposte anticipate, pari a 22.267 migliaia di Euro (22.289 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), include il valore delle attività per imposte anticipate, al netto delle passività per imposte differite, ove compensabile.

Il saldo delle imposte differite è pari a -5.928 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a -5.963 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

La movimentazione dell'esercizio delle attività per imposte anticipate e delle passività per imposte differite, suddivise per tipologia, è di seguito analizzata:

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Iscritte a conto economico	Riconosciute a patrimonio netto	Variazione area di consolidamento	Compensazione/ altri movimenti	Saldo al 31.12.2021
<i>Imposte anticipate a fronte di:</i>						
- costi relativi al personale	1.759	152	0	0	0	1.911
- altre	591	41	0	61	(55)	638
- affrancamento / allineamento val. fiscale avviamento	19.939	(366)	0	0	0	19.573
ACE	0	145	0	0	0	145
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>22.289</b>	<b>(28)</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>(55)</b>	<b>22.267</b>
<i>Imposte differite passive a fronte di:</i>						
- attività finanziarie a Fair value/altro	(240)	0	20	0	0	(220)
- attualizzazione TFR	111	0	(71)	0	0	40
- immobilizzazioni immateriali/ oneri di collocamento/altro	(5.834)	31	0	0	55	(5.748)
<b>Totale imposte differite passive</b>	<b>(5.963)</b>	<b>31</b>	<b>(51)</b>	<b>0</b>	<b>55</b>	<b>(5.928)</b>
<b>Totale Attività per imposte anticipate</b>	<b>22.289</b>					<b>22.267</b>
<b>Totale Passività per imposte differite</b>	<b>(5.963)</b>					<b>(5.928)</b>

Le imposte differite sono calcolate usando il cosiddetto "liability method" sulle differenze temporanee risultanti alla data di bilancio fra i valori fiscali presi a riferimento per le attività e passività e i valori riportati a bilancio.

#### 3b - Finanziamenti e crediti

La voce al 31 dicembre 2021 è pari a 10.329 migliaia di Euro (rispetto a 7.425 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce principalmente:

- ai finanziamenti ai veicoli di co-investimento di *real estate* avviati in Francia per complessivi 8.122 migliaia di Euro;
- ai crediti per i contratti di finanziamento stipulati tra DeA Capital Alternative Funds SGR e alcuni dipendenti per la sottoscrizione delle quote di 3 fondi gestiti dalla società stessa per 838 migliaia di Euro (1.014 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- ai finanziamenti a Yard Reaas S.p.A. per 1.369 migliaia di Euro.

#### 3c - Crediti per differimento oneri di collocamento

La voce al 31 dicembre 2021 è pari a 1.693 migliaia di Euro (1.673 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce ai costi di collocamento dei fondi IDeA Taste of Italy e Taste of Italy 2, riscontati in quanto pertinenti la durata di vita residua dei fondi stessi; tali costi verranno gradualmente "rilasciati" a conto economico negli anni sino alla data attesa di scadenza dei suddetti fondi.

#### 3d - Crediti finanziari per leasing non correnti

La voce al 31 dicembre 2021 è pari a 677 migliaia di Euro (1.066 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce al credito vantato da DeA Capital S.p.A. nei confronti delle società del Gruppo De Agostini per l'utilizzo degli spazi dell'immobile di Via Brera 21 a Milano (iscritto tra i Fabbricati in *Leasing* nelle immobilizzazioni materiali per la quota di pertinenza del Gruppo DeA Capital).

### 3e - Altre attività non correnti

La voce, pari a 1.620 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (1.424 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) si riferisce per 1.551 migliaia di Euro ai risconti attivi per segnalazione pregi di DeA Capital Alternative Funds SGR (1.393 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

## 4 - Attività Correnti

Al 31 dicembre 2021 l'Attivo Corrente è risultato pari complessivamente a 220.539 migliaia di Euro, rispetto a 174.078 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

La voce in esame è costituita principalmente da:

### 4a - Crediti commerciali

I crediti commerciali sono pari a 13.701 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 8.088 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

Il saldo si riferisce principalmente ai crediti di DeA Capital Real Estate SGR, pari a 11.360 migliaia di Euro (6.226 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), relativi essenzialmente ai crediti verso i fondi gestiti per commissioni maturate, ma non ancora incassate.

Nella tabella di seguito si riporta lo scadenziario dei crediti commerciali del Gruppo DeA Capital in essere al 31 dicembre 2021:

(Dati in migliaia di Euro)	Non scaduti	scaduti				Totale
		da meno di 90 gg	Tra 90 gg e 180 gg	Tra 180 gg e 360 gg	Più di 360 gg	
<b>2021</b>	7.158	998	846	2.143	2.556	<b>13.701</b>
	52%	7%	6%	16%	19%	<b>100%</b>

In relazione ai rapporti con le Parti Correlate, si rimanda all'apposita sezione di Bilancio (Rapporti con Soggetti Controllanti, Società Controllate e Parti Correlate).

### 4b - Attività finanziarie valutate al Fair Value

Al 31 dicembre 2021 la voce Attività finanziarie valutate al *Fair Value* è pari a 14.213 migliaia di Euro, rispetto a 14.297 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, e si riferisce:

- al portafoglio di Titoli di Stato e Obbligazioni *Corporate*, detenuto da DeA Capital Alternative Funds SGR per 6.109 migliaia di Euro (6.158 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- al portafoglio di CCT, detenuto da DeA Capital Real Estate SGR, come investimento di parte del Patrimonio di Vigilanza, per 8.104 migliaia di Euro (8.139 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

### 4c - Crediti finanziari per leasing correnti

La voce, pari a 215 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (251 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), si riferisce al credito vantato da DeA Capital S.p.A. nei confronti delle società del Gruppo De Agostini per l'utilizzo degli spazi dell'immobile di Via Brera 21 a Milano (iscritto tra i Fabbricati in *Leasing* nelle immobilizzazioni materiali per la quota di pertinenza del Gruppo DeA Capital).

### 4d - Crediti per imposte da Consolidato fiscale vs Controllanti

La voce, pari a 4.015 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (4.025 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), si riferisce al credito verso la Controllante De Agostini S.p.A. per l'adesione al Consolidato Fiscale da parte di DeA Capital S.p.A..

DeA Capital S.p.A. ha aderito al Consolidato Fiscale Nazionale del Gruppo De Agostini (inteso come il Gruppo facente capo a De Agostini S.p.A.). Tale opzione, irrevocabile per il triennio 2020-2022, è stata esercitata dalla Società e da De Agostini S.p.A., mediante sottoscrizione del "Regolamento di partecipazione al consolidato fiscale nazionale per le società del Gruppo De Agostini" e comunicazione dell'opzione all'Amministrazione Finanziaria secondo modalità e termini di Legge; l'opzione è irrevocabile a meno che non vengano meno i requisiti per l'applicazione del regime.

### 4e - Altri crediti verso l'Erario

Al 31 dicembre 2021 tali crediti sono pari a 49.133 migliaia di Euro, rispetto a 8.515 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020. La voce include principalmente i crediti IVA di DeA Capital Real Estate SGR, risultante dalla cessione dei debiti e dei crediti IVA

mensili da parte dei Fondi gestiti, pari a 42.821 migliaia di Euro, e le ritenute fiscali a titolo d'acconto della Capogruppo, pari 3.188 migliaia di Euro.

In particolare il Fondo Go Italia VII e il Fondo Go Italia VIII mostrano crediti per IVA al 31 dicembre 2021 rispettivamente per 17 milioni di Euro e 10,4 milioni di Euro, originatesi in misura preponderante a seguito del perfezionamento di operazioni di acquisizione di immobili avvenute nel corso del secondo semestre 2021.

#### **4f - Altri crediti**

La voce, pari a 8.030 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021, rispetto a 15.336 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, include principalmente crediti relativi alla gestione delle posizioni IVA verso i fondi gestiti da DeA Capital Real Estate SGR, oltre a crediti per depositi cauzionali, anticipi a fornitori, risconti attivi e altri crediti.

Gli altri crediti sono esigibili entro l'esercizio successivo.

#### **4g - Disponibilità liquide**

La voce, pari a 131.232 migliaia di Euro, rispetto a 123.566 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, è costituita dai depositi bancari e cassa, comprensivi degli interessi maturati al 31 dicembre 2021.

Maggiori informazioni riguardo la movimentazione di tale voce sono contenute nel Rendiconto Finanziario Consolidato, cui si rimanda.

La liquidità depositata presso le banche matura interessi a tassi variabili basati sui tassi di deposito delle banche giornalieri, a una/due settimane e a uno/tre mesi.

## **5 – Patrimonio Netto**

Al 31 dicembre 2021 il Patrimonio Netto di Gruppo è pari a 446.132 migliaia di Euro, rispetto a 446.351 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

La variazione negativa del Patrimonio Netto di Gruppo nel 2021, pari a -219 migliaia di Euro rispetto al dato al 31 dicembre 2020 è principalmente riconducibile:

- al dividendo straordinario distribuito da DeA Capital S.p.A. (-26.088 migliaia di Euro);
- al risultato di periodo evidenziato nello *Statement of Performance – IAS 1* (+24.062 migliaia di Euro);
- al costo del periodo delle *Performance Share* (+2.950 migliaia di Euro).

Le principali variazioni che ha subito il Patrimonio Netto sono meglio dettagliate nel relativo prospetto di movimentazione, parte integrante del Bilancio Consolidato.

#### **5a - Capitale Sociale**

Il capitale sociale, interamente sottoscritto e versato, è pari ad Euro 266.612.100, rappresentato da azioni del valore nominale di Euro 1 ciascuna, per complessive n. 266.612.100 azioni (di cui n. 5.734.546 azioni proprie in portafoglio al 31 dicembre 2021, il cui valore nominale insieme al relativo sovrapprezzo azioni viene portato a decremento del patrimonio netto nella Riserva Azioni Proprie).

#### **5b - Riserva da Sovrapprezzo delle Azioni**

La voce in esame al 31 dicembre 2021 ammonta a 129.454 migliaia di Euro rispetto a 155.542 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020. La variazione, pari a -26.088 migliaia di Euro, è riconducibile all'utilizzo per la distribuzione di dividendi.

#### **5c - Riserva Legale**

Tale riserva, invariata rispetto al 31 dicembre 2020, ammonta a 61.322 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021.

#### **5d - Riserva Azioni Proprie**

La voce in esame al 31 dicembre 2021 ammonta a -8.941 migliaia di Euro rispetto a -10.712 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020. La variazione, pari a 1.771 migliaia di Euro, è riconducibile:

- all'acquisto di azioni proprie (-133 migliaia di Euro);
- all'attribuzione di azioni al *management* del Gruppo a valore sui piani di *performance share* (+1.904 migliaia di Euro).

### **5e - Altre Riserve**

Le altre Riserve al 31 dicembre 2021 sono pari a -16.084 migliaia di Euro (-17.967 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e sono costituite da:

- la riserva relativa al costo delle *performance shares* pari a +4.895 migliaia di Euro (+3.370 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- la riserva vendita diritti opzione pari a +413 migliaia di Euro (invariata rispetto al saldo al 31 dicembre 2020) originatasi dalla vendita delle opzioni residue sull'aumento di capitale sociale inoptate da parte dei soci e vendute dalla Società;
- altre riserve negative pari a -9.247 migliaia di Euro, invariate rispetto al 31 dicembre 2020, relative all'investimento Santé, dismesso nel corso del 2014, principalmente per la riclassifica *pro-quota* degli interessi minoritari in Santé collegata alla distribuzione 2008-2009 di dividendi straordinari ad opera di Générale de Santé e alle variazioni degli esercizi 2010-2012;
- la riserva relativa ai costi di emissione delle azioni pari a -7.512 migliaia di Euro (invariata rispetto al saldo al 31 dicembre 2020);
- altre riserve per -4.633 migliaia di Euro (-4.991 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

### **5f - Utili (perdite) degli esercizi precedenti portati a nuovo**

La voce al 31 dicembre 2021 ammonta a -10.418 migliaia di Euro, rispetto a -29.338 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

La variazione positiva pari complessivamente a +18.920 migliaia di Euro si riferisce principalmente alla destinazione del risultato dell'Esercizio 2020 (+20.410 migliaia di Euro).

### **5g - Utile (perdita) dell'esercizio**

L'utile d'esercizio, pari a +23.766 migliaia di Euro, è il risultato consolidato dell'Esercizio 2021 attribuibile al Gruppo (+20.410 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020).

### **5h - Interessenze di pertinenza di terzi**

Tale voce, pari a 18.206 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (16.711 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), si riferisce al Patrimonio Netto di pertinenza di Terzi del fondo IDEA OF I e degli Strumenti Finanziari Partecipativi inerenti le attività immateriali emerse in sede di allocazione alle commissioni variabili del valore residuale di FIMIT SGR alla data di fusione (inversa) in FARE SGR (ora DeA Capital Real Estate SGR).

La variazione positiva, pari complessivamente a 1.495 migliaia di Euro, rispetto al saldo al 31 dicembre 2020, si riferisce principalmente a quanto registrato nello *Statement of Performance* per complessivi 596 migliaia di Euro.



Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio, in forma sintetica, delle informazioni finanziarie di IDeA OF I, prima dell'eliminazione dei rapporti *intercompany* con le altre società del Gruppo al 31 dicembre 2021:

#### Fondo IDeA OF I

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021
Proventi/oneri da investimenti	3.063
Utile (perdita) del periodo	2.826
<b>di cui Risultato attribuibile a Terzi</b>	<b>1.498</b>
Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale	0
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo</b>	<b>2.826</b>
<b>di cui Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribuibile a Terzi</b>	<b>1.498</b>
<hr/>	
(Dati in migliaia di Euro)	<b>31.12.2021</b>
Attivo corrente	3.463
Attivo non corrente	17.950
Passivo corrente	(35)
Passivo non corrente	(2.182)
<b>Attività nette</b>	<b>19.196</b>
<b>di cui Attività nette Attribuibili a Terzi</b>	<b>10.176</b>
<hr/>	
(Dati in migliaia di Euro)	<b>31.12.2021</b>
CASH FLOW da attività operative	(234)
CASH FLOW da attività di investimento	0
CASH FLOW da attività finanziarie	0
<b>DECREMENTI NETTI IN DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI</b>	<b>(234)</b>
<hr/>	
<b>Dividendi /Rimborsi pagati a Terzi nel periodo</b>	<b>0</b>

## 6 - Passività non Correnti

Al 31 dicembre 2021 il Passivo Non Corrente è risultato pari complessivamente a 24.255 migliaia di Euro, rispetto a 26.672 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

La voce in esame è costituita principalmente da:

### 6a - Debiti verso fornitori

Al 31 dicembre 2021 la voce è risultata pari complessivamente a 600 migliaia di Euro (pari a 800 migliaia di euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce al debito a lungo termine per la segnalazione pregi connessa al lancio del Fondo IDeA Agro.

### 6b - Imposte differite passive

Al 31 dicembre 2021 la voce è risultata pari complessivamente a 5.928 migliaia di Euro (5.963 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

Per maggiori dettagli si veda quanto riportato nella Nota 3a – Attività per imposte anticipate e passività per imposte differite.

### 6c - Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato e altri fondi relativi al personale

Tale voce ammonta al 31 dicembre 2021 a 6.472 migliaia di Euro (6.541 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e si riferisce principalmente al Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato (6.427 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 6.519 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

Il TFR rientra tra i piani a benefici definiti e pertanto è stato valorizzato applicando la metodologia attuariale, determinando un'obbligazione calcolata in senso demografico-finanziario sugli importi spettanti al lavoratore, derivanti dall'anzianità già maturata, riproporzionando il valore attuale complessivo dell'obbligazione al periodo di lavoro già prestato alla data di valutazione, tenuto conto dei futuri aumenti salariali e della durata prevista della permanenza in servizio.

In particolare le simulazioni attuariali sono state eseguite secondo il metodo dei benefici maturati utilizzando il criterio del credito unitario previsto (*Projected Unit Credit Method*) determinando:

- il costo relativo al servizio già prestato dal lavoratore (*Past Service Liability*);
- il costo relativo al servizio prestato dal lavoratore nel corso dell'esercizio (*Service Cost*);
- il costo relativo al personale assunto in corso d'anno (*Past Service Liability* dei neoassunti);
- il costo relativo agli interessi passivi derivanti dalla passività attuariale (*Net Interest Cost*);
- i profitti/perdite attuariali relativi al periodo trascorso tra una valutazione e la successiva (*Actuarial gain/loss*).

Le ipotesi valutative utilizzano un tasso medio annuo di attualizzazione che prende come parametro di riferimento l'indice *iBoxx Eurozone Corporates AA 10+*, mantenendo costante tale parametro rispetto a quanto fatto nelle precedenti valutazioni.

Le ipotesi relative alla determinazione del fondo sono state: tasso tecnico di attualizzazione 0,98%, tasso annuo di inflazione 1,20%, tasso annuo incremento retribuzioni 2,50% tasso annuo incremento TFR 2,40%.

La movimentazione dell'Esercizio 2021 del TFR viene rappresentata di seguito:

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2021	Quota maturata	Liquidazioni/ acconti	Saldo al 31.12.2021
<b>Fondo TFR</b>	<b>6.519</b>	<b>563</b>	<b>(655)</b>	<b>6.427</b>

Gli importi iscritti nella voce sono stati così determinati:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2021	31.12.2020
Valore nominale del Fondo TFR	5.031	4.654
Rettifica per attualizzazione	1.395	1.865
<b>Fondo TFR (Valore Attuale)</b>	<b>6.427</b>	<b>6.519</b>

#### **6d - Debiti verso il Personale ed Enti previdenziali**

La voce, pari a 1.931 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (1.423 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), si riferisce al piano di incentivazione a lungo termine per alcuni dipendenti di DeA Capital Alternative Funds SGR.

#### **6e - Passività finanziarie**

Al 31 dicembre 2021 la voce è risultata pari complessivamente a 9.324 migliaia di Euro (11.945 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

La voce al 31 dicembre 2021 si riferisce:

- per 7.142 migliaia di Euro (9.763 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) al debito finanziario legato alla locazione degli immobili sede delle società del Gruppo (in particolare dell'immobile di Via Brera 21 a Milano e della sede di Roma di DeA Capital Real Estate SGR), nonché ai contratti di *leasing* delle autovetture in uso;
- per 2.182 migliaia di Euro (invariati rispetto al 31 Dicembre 2020) a passività collegate ad impegni contrattuali relativi agli investimenti del fondo OF I.

### **7 - Passività Correnti**

Al 31 dicembre 2021 il Passivo Corrente è pari complessivamente a 93.683 migliaia di Euro (51.179 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

La voce in esame è costituita principalmente da:

#### **7a - Debiti verso Fornitori**

I debiti verso fornitori ammontano al 31 dicembre 2021 a 3.731 migliaia di Euro, rispetto a 6.004 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020.

In relazione ai rapporti con le Parti Correlate, si rimanda all'apposita sezione di Bilancio (Rapporti con Soggetti Controllanti, Società Controllate e Parti Correlate).

I debiti commerciali non producono interessi e sono mediamente regolati tra 30 e 60 giorni.

### **7b - Fondo per rischi ed oneri**

Il fondo per rischi ed oneri, che ammonta a 1.619 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (valore nullo al 31 dicembre 2020), tiene conto principalmente di una stima preliminare del potenziale sfavorevole impatto delle recenti tensioni geopolitiche Russia-Ucraina sull'andamento di alcuni asset legati all'area ex-sovietica e partecipati dai fondi di fondi in portafoglio.

### **7c - Debiti verso il Personale ed Enti Previdenziali**

I debiti verso il Personale ed Enti Previdenziali ammontano al 31 dicembre 2021 a 16.191 migliaia di Euro, rispetto a 12.707 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, e sono riconducibili a:

- debiti verso istituti previdenziali per 2.484 migliaia di Euro (2.100 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), versati nei termini dopo la chiusura dell'Esercizio 2021, ad eccezione dei debiti per oneri sociali calcolati sui bonus in maturazione;
- debiti verso dipendenti e amministratori per 13.587 migliaia di Euro (10.478 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), per ferie non godute e bonus in maturazione;
- debiti correlati a oneri sociali su retribuzioni e ferie per 120 migliaia di Euro (129 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

### **7d - Debiti per imposte correnti**

I debiti per imposte correnti ammontano al 31 dicembre 2021 a 15.733 migliaia di Euro, rispetto a 8.138 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, e sono riconducibili a:

- al debito verso la Controllante De Agostini S.p.A. per l'adesione al Consolidato Fiscale da parte de Capogruppo DeA Capital S.p.A. (4.583 migliaia di Euro al 31 Dicembre 2021), DeA Capital Alternative Funds SGR (3.287 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 2.722 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), DeA Capital Real Estate SGR (2.790 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 rispetto a 2.276 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) e DeA Capital Partecipazioni (500 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021);
- ai debiti verso l'Erario per imposte correnti pari complessivamente a 4.573 migliaia di Euro (3.140 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), non rientranti nel perimetro del Consolidato Fiscale.

### **7e - Altri Debiti verso l'Erario**

Gli altri Debiti verso l'Erario ammontano al 31 dicembre 2021 a 2.667 migliaia di Euro, rispetto a 2.889 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, e si riferiscono principalmente a debiti verso l'Erario per le ritenute sui redditi da lavoro dipendente e lavoro autonomo versati nei termini dopo la chiusura dell'Esercizio 2021 pari complessivamente a 1.650 migliaia di Euro (1.357 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

### **7f - Altri Debiti**

Gli altri Debiti ammontano al 31 dicembre 2021 a 50.424 migliaia di Euro, rispetto a 17.725 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020, e si riferiscono principalmente per 50.266 migliaia di Euro (17.199 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) a DeA Capital Real Estate SGR ed in particolare a debiti relativi alla gestione delle posizioni IVA verso i fondi gestiti dalla stessa SGR pari a 47.724 migliaia di Euro (15.427 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

### **7g - Passività finanziarie a breve**

Al 31 dicembre 2021 la voce è risultata pari complessivamente a 3.259 migliaia di Euro (3.679 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

La voce al 31 dicembre 2021 si riferisce principalmente per 3.255 migliaia di Euro (3.672 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020) al debito finanziario legato alla locazione degli immobili sede delle società del Gruppo (in particolare dell'immobile di Via Brera 21 a Milano e della sede di Roma di DeA Capital Real Estate SGR), nonché ai contratti di leasing delle autovetture in uso.

# Conto Economico

## 8 - Commissioni da Alternative Asset Management

Le commissioni da *Alternative Asset Management* nell'Esercizio 2021 sono state pari a 74.440 migliaia di Euro, rispetto a 71.316 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020 e si riferiscono a:

- a) commissioni di istituzione / sottoscrizione di un fondo:** sono le *fees* percepite come remunerazione dell'attività di costituzione di un fondo ed al 31 dicembre 2021 ammontano a 1.306 migliaia di Euro (2.222 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- b) management fees:** sono le *fees* che la società percepisce come remunerazione della propria attività di gestione di un fondo. Tali *fees* si riferiscono principalmente alle commissioni di gestione riconosciute a DeA Capital Real Estate SGR e a DeA Capital Alternative Funds SGR, con riferimento ai fondi da queste rispettivamente gestiti ed al 31 dicembre 2021 ammontano a 68.256 migliaia di Euro (67.023 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020);
- c) commissioni di performance:** sono le *fees* percepite al raggiungimento di determinati parametri di performance da parte dei fondi gestiti ed al 31 dicembre 2021 ammontano a 4.878 migliaia di Euro (2.071 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020).

Di seguito la ripartizione delle commissioni da *Alternative Asset Management* per società:

(Dati in milioni di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
DeA Capital Real Estate SGR	40,3	37,0
DeA Capital Alternative Funds SGR *	32,8	32,5
DeA Capital Real Estate France S.A.S.	0,9	1,5
DeA Capital Real Estate Iberia S.L.	0,4	0,3
<b>Totale commissioni da Alternative Asset Management</b>	<b>74,4</b>	<b>71,3</b>

(\*) Al netto delle commissioni attive di gestione intercompany verso il fondo IDeA OF I, consolidato.

## 9 - Risultato da partecipazioni all'Equity

Tale voce include le quote dei risultati delle entità collegate valutate con il metodo del patrimonio netto di competenza del periodo.

La voce, pari a +2.216 migliaia di Euro nell'Esercizio 2021, rispetto a +147 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020, è sostanzialmente riconducibile al pro-quota del risultato delle partecipazioni in:

- Quaestio Holding S.A. (+1.371 migliaia di Euro rispetto a +593 migliaia di Euro nel 2020);
- Yard Reaas S.p.A. (+573 migliaia di Euro nel 2021 rispetto a +78 migliaia di Euro nel 2020);
- Fondo IDeA EESS (+498 migliaia di Euro nel 2021 rispetto a -161 migliaia di Euro nel 2020);
- Fondo Venere (-226 migliaia di Euro nel 2021 rispetto a -243 migliaia di Euro nel 2020).

## 10 - Altri proventi ed oneri da Investimenti

Gli Altri proventi ed oneri netti da investimenti (in partecipazioni e in fondi) sono positivi per 30.044 migliaia di Euro (negativi per 9.219 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020).

La voce include principalmente:

- La rivalutazione dei fondi di *private equity/credit* per 27.116 migliaia di Euro;
- la rivalutazione della partecipazione in Pegaso Transportation Investments (Talgo), per 4.063 migliaia di Euro e la svalutazione della partecipazione in Iacobucci per -1.000 migliaia di Euro;
- la svalutazione della partecipazione in Cellularline per -568 migliaia di Euro;
- la rivalutazione della partecipazione in Next RE SIIQ S.p.A. per 475 migliaia di Euro.

La voce nel 2020 includeva principalmente:

- la svalutazione della partecipazione in Pegaso Transportation Investments (Talgo), per -5.884 migliaia di Euro e la svalutazione della partecipazione in Iacobucci per -2.000 migliaia di Euro;

- la svalutazione della partecipazione in Cellularline per -2.040 migliaia di Euro;
- la rivalutazione dell'investimento in Kenan Investments / Migros per complessivi +3.918 migliaia di Euro, da ricondursi alla favorevole variazione di *fair value*, dovuta all'effetto combinato dell'incremento del prezzo per azione (42,80 TRY/azione al 31 dicembre 2020, rispetto a 24,22 TRY/azione al 31 dicembre 2019) e della svalutazione della Lira Turca nei confronti dell'Euro (9,08 EUR/TRY al 31 dicembre 2020, rispetto a 6,68 EUR/TRY al 31 dicembre 2019).

Il dettaglio degli altri proventi ed oneri da investimento nell'Esercizio 2021, con relativo confronto nell'Esercizio 2020, è di seguito riportato:

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
<b>Proventi /(Oneri) da valutazione:</b>		
<b>Adeguamenti di Fair Value - Fondi FVTPL (nota 2d):</b>	<b>27.213</b>	<b>(3.329)</b>
- Fondi di Venture Capital	27	(1.536)
- Fondi Private Equity/Credit	27.116	(1.445)
- Fondi Immobiliari	70	(348)
<b>Adeguamenti di Fair Value - Partecipazioni detenute da Fondi FVTPL (nota 2b):</b>	<b>3.063</b>	<b>(7.884)</b>
- Iacobucci HF Electronics	(1.000)	(2.000)
- Pegaso Transportation Investments (Talgo)	4.063	(5.884)
<b>Adeguamenti di Fair Value - Partecipazioni in altre imprese FVTPL (nota 2c):</b>	<b>(93)</b>	<b>1.878</b>
- Kenan Investments	0	3.918
- Next RE SIIQ S.p.A	475	0
- Cellularline	(568)	(2.040)
<b>Proventi /(Oneri) realizzati:</b>	<b>(139)</b>	<b>116</b>
- Minusvalenza da Kenan Investments	(194)	0
- Altro	55	116
<b>Totale</b>	<b>30.044</b>	<b>(9.219)</b>

### Adeguamenti al fair value

La valutazione al *fair value* degli investimenti in fondi e nelle partecipazioni al 31 dicembre 2021, così come al 31 dicembre 2020, viene effettuata sulla base delle informazioni e dei documenti ricevuti dai fondi e dalle partecipazioni e delle altre informazioni disponibili.

## 11 - Costi operativi

I costi operativi nell'Esercizio 2021 sono stati pari a 69.900 migliaia di Euro, rispetto a 62.505 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020.

### 11a - Spese del personale

Il dettaglio delle spese del personale nell'Esercizio 2021 con relativo confronto nell'Esercizio 2020 è di seguito riportato:

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
Salari e Stipendi	28.714	24.800
Oneri sociali	7.230	6.730
Emolumenti Consiglio di Amministrazione	5.271	5.456
Costo figurativo piani di incentivazione a lungo termine in azioni	2.950	1.698
Trattamento di fine rapporto	1.833	1.578
Altri costi del personale	1.107	784
<b>Totale</b>	<b>47.105</b>	<b>41.046</b>

Complessivamente i dipendenti del Gruppo DeA Capital al 31 dicembre 2021 sono n. 242 (n. 227 al 31 dicembre 2020).

Nella tabella di seguito viene riportata la movimentazione e il numero medio dei dipendenti del Gruppo nell'Esercizio 2021.

Dipendenti	1.1.2021	Entrate	Uscite	Altre variazioni	31.12.2021	Numero medio
Dirigenti	47	3	(6)	4	48	47
Quadri	73	14	(10)	3	80	71
Impiegati	107	31	(17)	(7)	114	111
<b>Totale</b>	<b>227</b>	<b>48</b>	<b>(33)</b>	<b>0</b>	<b>242</b>	<b>229</b>

### *Benefici retributivi sotto forma di partecipazione al capitale*

I dipendenti di DeA Capital S.p.A. e della Controllante De Agostini S.p.A. sono beneficiari di piani di azionariato e di *performance shares* sulle azioni DeA Capital S.p.A.. Le azioni della Società attribuibili a valore sui Piani di Performance Shares in essere ma non ancora maturate al 31 dicembre 2021 sono pari a n. 4.671.709.

Il costo figurativo dei piani di incentivazione a lungo termine in azioni è pari a 2.950 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (1.698 migliaia di Euro al 31 dicembre 2020), e si riferisce all'accantonamento della quota di competenza dell'anno 2021 del *fair value* calcolato alla data di assegnazione dei piani (*grant date*) per il periodo di maturazione degli stessi (*vesting period*). Il valore dei piani di incentivazione a lungo termine è inoltre adeguato periodicamente sulla base del grado di raggiungimento dei piani stessi.

In data 20 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha approvato il Piano di *Performance Share* DeA Capital 2021-2023 che prevede l'assegnazione di massime 1.750.000 *Units*. Il Consiglio di Amministrazione di DeA Capital S.p.A., tenutosi in data 11 maggio 2021, in attuazione della delibera dell'Assemblea, ha deliberato: (i) di dare avvio al Piano di *Performance Share* 2021-2023 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. 1.385.000 *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 della Controllante De Agostini S.p.A..

Le azioni assegnate per effetto della maturazione delle *Units* saranno rivenienti da azioni proprie.

L'Assemblea ha inoltre espresso parere favorevole sulla Politica di Remunerazione della Società, ex art. 123-ter del Testo Unico della Finanza.

Si ricorda che termini e condizioni del Piano di *Performance Share* 2021-2023 sopra citato sono descritti nel Documento Informativo redatto ai sensi dell'articolo 84-*bis* del Regolamento adottato da Consob con Delibera n. 11971 del 14 maggio 1999 ("Regolamento Emittenti"), a disposizione del pubblico presso la sede sociale di DeA Capital S.p.A., nonché sul sito *internet* della Società (nella sezione "*Corporate Governance/ Piani d'Incentivazione*").

### **11b - Spese per servizi**

Il dettaglio delle spese per servizi nell'Esercizio 2021, con relativo confronto nell'Esercizio 2020, è di seguito riportato:

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
Consulenze Ammin., Fiscali e Legali ed altri emolumenti	4.809	5.805
Emolumenti agli Organi Sociali	943	565
Manutenzioni ordinarie	277	246
Spese di viaggio	473	322
Utenze e spese generali	1.054	903
Affitti, noleggi, canoni di locazione	1.187	946
Spese bancarie	81	52
Libri, cancelleria e convegni	222	182
Commissioni passive	838	825
Altre Spese per servizi	2.343	3.096
<b>Totale</b>	<b>12.227</b>	<b>12.942</b>

### **11c - Ammortamenti e svalutazioni**

La voce "Ammortamenti e svalutazioni" nell'Esercizio 2021 è stata pari a 5.206 migliaia di Euro, rispetto a 5.048 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020.

La ripartizione delle sottovoci è presentata nel prospetto di movimentazione delle immobilizzazioni, cui si rimanda.

### **11d - Accantonamento per fondo rischi**

L'accantonamento per fondo per rischi ed oneri, che ammonta a 1.779 migliaia di Euro al 31 dicembre 2021 (valore nullo al 31 dicembre 2020), tiene conto principalmente di una stima preliminare del potenziale sfavorevole impatto delle recenti tensioni geopolitiche Russia-Ucraina sull'andamento di alcuni *asset* legati all'area ex-sovietica e partecipati dai fondi di fondi in portafoglio.

### **11e - Altri oneri**

Tale voce è pari nell'Esercizio 2021 a 3.583 migliaia di Euro (3.469 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020) ed è costituita principalmente:

- dall'IVA indetraibile pro-rata sui costi competenza dell'Esercizio 2021 di DeA Capital Real Estate SGR per 1.355 migliaia di Euro (1.012 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020);
- alla svalutazione / perdite sui crediti di DeA Capital Real Estate SGR per 2.130 migliaia di Euro (2.144 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020).

## **12 - Proventi e oneri finanziari**

### **12a - Proventi finanziari**

Si riporta di seguito il dettaglio dei proventi finanziari nell'Esercizio 2021 e il relativo confronto con l'Esercizio 2020:

(Dati in migliaia di Euro)	<b>Esercizio 2021</b>	<b>Esercizio 2020</b>
Interessi attivi	327	351
Utili su cambi	46	62
Altri proventi	47	753
<b>Totale</b>	<b>420</b>	<b>1.166</b>

La voce "Altri proventi" si riferisce prevalentemente agli interessi attivi relativi ai finanziamenti erogati a favore dei veicoli di co-investimento di Real Estate avviati in Francia e Spagna.

### **12b - Oneri finanziari**

Si riporta di seguito il dettaglio degli oneri finanziari nell'Esercizio 2021 e il relativo confronto con l'Esercizio 2020:

(Dati in migliaia di Euro)	<b>Esercizio 2021</b>	<b>Esercizio 2020</b>
Interessi passivi	274	329
Perdite su cambi	30	208
Oneri derivanti da strumenti finanziari a fair value rilevato a conto economico	0	2.182
Oneri finanziari IAS 19	23	44
<b>Totale</b>	<b>327</b>	<b>2.763</b>

Gli oneri derivanti da strumenti finanziari, pari al 31 Dicembre 2020 a 2.182 migliaia di Euro, si riferiscono ad oneri *una tantum* per passività collegate ad impegni contrattuali relativi agli investimenti del fondo OF I.

### 13 - Imposte sul reddito dell'esercizio, differite, anticipate

La voce, pari a -12.690 migliaia di Euro per l'Esercizio 2021 (+14.896 migliaia di Euro per l'Esercizio 2020), include le imposte correnti sul reddito dell'esercizio per -12.693 migliaia di Euro (-6.847 migliaia di Euro per l'Esercizio 2020) e le imposte differite nette positive per +3 migliaia di Euro (+21.743 migliaia di Euro per l'Esercizio 2020).

Nella tabella di seguito sono riportate le imposte determinate sulla base delle aliquote e sulla base degli imponibili calcolati alla luce della legislazione ritenuta applicabile.

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
<b>Imposte correnti:</b>		
- Provento da Consolidato fiscale	600	327
- IRES	(9.472)	(4.956)
- IRAP	(3.606)	(2.218)
- Altre imposte	(215)	0
<b>Totale Imposte correnti</b>	<b>(12.693)</b>	<b>(6.847)</b>
<b>Imposte differite di competenza del periodo:</b>		
- Oneri per imposte differite/anticipate	6	7
- Proventi per imposte differite/anticipate	363	21.737
<b>Totale Imposte differite</b>	<b>3</b>	<b>21.743</b>
<b>Totale Imposte sul reddito</b>	<b>(12.690)</b>	<b>14.896</b>

La riconciliazione tra l'onere fiscale iscritto nel Bilancio Consolidato e l'onere fiscale teorico per l'Esercizio 2021, determinato sulla base dell'aliquota IRES vigente in Italia, è la seguente:

(Dati in migliaia di Euro)	2021		2020	
	Importo	Aliquota	Importo	Aliquota
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>37.052</b>		<b>(984)</b>	
Imposte teoriche sul reddito	8.893	24,0%	(236)	24,0%
Addizionale IRES art. 1, co. 65 L. 208/2015	1.573	4,2%		
Imposizione fiscale su dividendi intragruppo	(1.225)	(3,3%)	(486)	49,4%
Rivalutazioni/Svalutazioni partecipazioni e crediti	395	1,1%	(3.490)	354,7%
Effetto società con tassazione differente da quella italiana	0	0,0%	0	0,0%
Utilizzo di perdite fiscali precedentemente non rilevate	(535)	(1,4%)	0	0,0%
Risultati netti controllate non soggette a tassazione	(678)	(1,8%)	2.594	(263,6%)
Risultati netti collegate non soggette a tassazione	(532)	(1,4%)	(35)	3,6%
Interessi indeducibili	0	0,0%	0	0,0%
Provento da Consolidato fiscale	(600)	(1,6%)	782	(79,5%)
Altre differenze nette	1.414	3,8%	464	(47,2%)
Costo per affrancamento	0	0,0%	3.700	(376,0%)
Iscrizione imposte anticipate da affrancamento	0	0,0%	(19.940)	2.026,4%
Rilascio imposte differite da affrancamento	0	0,0%	(1.978)	201,0%
Effetto netto delle imposte anticipate/differite	(3)	(0,0%)	176	(17,9%)
IRAP e altre imposte sui redditi all'estero	3.988	10,8%	3.553	(361,1%)
<b>Imposte sul reddito iscritte a conto economico</b>	<b>12.690</b>		<b>(14.896)</b>	



## 14 - Utile (perdita) base per azione

L'utile base per azione è calcolato dividendo l'utile netto del periodo attribuibile agli Azionisti del Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni in circolazione durante il periodo.

Esponiamo di seguito il reddito e le informazioni sulle azioni ai fini del calcolo dell'utile per azione base e diluito:

(Dati in migliaia di Euro)	Esercizio 2021	Esercizio 2020
Risultato Consolidato al netto della quota di terzi (A)	23.766	20.410
N° medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione (B)	260.502.888	260.684.760
<b>Utile/perdita base per azione (euro per azione) (C=A/B)</b>	<b>0,091</b>	<b>0,078</b>
Rettifica del risultato con effetto diluitivo	0	0
Risultato Consolidato netto rettificato per effetto diluitivo (D)	23.766	20.410
Numero medio ponderato delle azioni che dovrebbero essere emesse per esercizio stock options (E)	0	0
N° totale delle azioni in circolazione e da emettere (F)	260.502.888	260.684.760
<b>Utile/perdita diluito per azione (euro per azione) (G=D/F)</b>	<b>0,091</b>	<b>0,078</b>

## Informativa di settore

Le informazioni sui settori di attività riflettono la struttura di *reporting* interno al Gruppo; tali settori di attività sono rappresentati da:

- **Alternative Asset Management**, che include l'attività di gestione del risparmio e di erogazione di servizi a queste funzionali, focalizzata sulla gestione di fondi di *real estate*, *credit* e *private equity*.
- **Alternative Investment**, che include:
  - gli investimenti a supporto della Piattaforma («Platform Investments») relativi a quote di fondi (*Real Estate*, *Credit*, *Private Equity*) e co-investimenti (*Real Estate*, *Private Equity*) da questa gestiti;
  - gli altri investimenti in Fondi e Partecipazioni.

**Situazione Economica sintetica del Gruppo –  
Andamento per Settore di Attività nell'Esercizio 2021**

(Dati in migliaia di Euro)	<b>Alternative Asset Management</b>	<b>Alternative Investment / Soc. Holdings</b>	<b>Consolidato</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	74.590	(150)	74.440
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	1.792	424	2.216
Altri proventi/oneri da Investimenti	(43)	30.087	30.044
Altri ricavi e proventi	67	93	160
Altri costi e oneri	(56.326)	(13.574)	(69.900)
Proventi e oneri finanziari	(351)	443	92
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>19.729</b>	<b>17.323</b>	<b>37.052</b>
Imposte sul reddito	(6.849)	(5.841)	(12.690)
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ</b>	<b>12.880</b>	<b>11.482</b>	<b>24.362</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>12.880</b>	<b>11.482</b>	<b>24.362</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	13.782	9.984	23.766
- Risultato Attribuibile a Terzi	(902)	1.498	596

**Situazione Economica sintetica del Gruppo –  
Andamento per Settore di Attività nell'Esercizio 2020**

(Dati in migliaia di Euro)	<b>Alternative Asset Management</b>	<b>Alternative Investment / Soc. Holdings</b>	<b>Consolidato</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	71.466	(150)	71.316
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	388	(241)	147
Altri proventi/oneri da Investimenti	(446)	(8.773)	(9.219)
Altri ricavi e proventi	576	298	874
Altri costi e oneri	(52.111)	(10.394)	(62.505)
Proventi e oneri finanziari	(307)	(1.291)	(1.598)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>19.567</b>	<b>(20.551)</b>	<b>(984)</b>
Imposte sul reddito	11.266	3.630	14.895
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ</b>	<b>30.833</b>	<b>(16.921)</b>	<b>13.912</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>30.833</b>	<b>(16.921)</b>	<b>13.912</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	31.601	(11.191)	20.410
- Risultato Attribuibile a Terzi	(768)	(5.730)	(6.498)

### **Tabella di collegamento tra Conto Economico Civilistico e Conto Economico Gestionale per Alternative Asset Management**

Di seguito si fornisce per il settore Alternative Asset Management il raccordo tra la Situazione Economica Sintetica Civilistica e il Conto Economico Gestionale esposto nella Relazione sulla Gestione.

### **Tabella di collegamento tra Conto Economico Civilistico e Conto Economico Gestionale per AAM nell'Esercizio 2021**

<b>Tabella collegamento Conto Economico Civilistico vs Conto Economico Gestionale AAM - M€</b>	<b>AAM Ris. Netto Gestionale (A)</b>	<b>Altro AAM (B)</b>	<b>Risultato Netto AAM (A+B)</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	73,2	1,4	74,6
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	1,3	0,5	1,8
Altri proventi/oneri da Investimenti	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Altri ricavi e proventi	0,0	0,1	0,1
Altri costi e oneri	(47,8)	(8,5)	(56,3)
Proventi e oneri finanziari	(0,1)	(0,3)	(0,4)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>26,6</b>	<b>(6,8)</b>	<b>19,8</b>
Imposte sul reddito	(7,9)	1,0	(6,8)
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ</b>	<b>18,7</b>	<b>(5,8)</b>	<b>12,9</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0,0	0,0	0,0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>18,7</b>	<b>(5,8)</b>	<b>12,9</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	18,7	(4,9)	13,8
- Risultato Attribuibile a Terzi	0,0	(0,9)	(0,9)

La voce "Altro AAM", della tabella di cui sopra, include principalmente il contributo della piattaforma estera di real estate e i non recurring items delle tre SGR del Gruppo.

### **Tabella di collegamento tra Conto Economico Civilistico e Conto Economico Gestionale per AAM nell'Esercizio 2020**

<b>Tabella collegamento Conto Economico Civilistico vs Conto Economico Gestionale AAM - M€</b>	<b>AAM Ris. Netto Gestionale (A)</b>	<b>Altro AAM (B)</b>	<b>Risultato Netto AAM (A+B)</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	69,7	1,8	71,5
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	0,6	(0,2)	0,4
Altri proventi/oneri da Investimenti	(0,1)	(0,3)	(0,4)
Altri ricavi e proventi	0,4	0,2	0,6
Altri costi e oneri	(43,7)	(8,4)	(52,1)
Proventi e oneri finanziari	(0,1)	(0,2)	(0,3)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>26,7</b>	<b>(7,1)</b>	<b>19,6</b>
Imposte sul reddito	(8,1)	19,4	11,3
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITÀ IN CONTINUITÀ</b>	<b>18,6</b>	<b>12,2</b>	<b>30,8</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0,0	0,0	0,0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>18,6</b>	<b>12,2</b>	<b>30,8</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	18,6	13,0	31,6
- Risultato Attribuibile a Terzi	0,0	(0,8)	(0,8)

La voce "Altro AAM", della tabella di cui sopra, include principalmente il contributo della piattaforma estera di real estate e i non recurring items delle tre SGR del Gruppo.

## Note al rendiconto finanziario

I movimenti del Rendiconto Finanziario sono stati rilevati col metodo diretto.

Considerata l'attività svolta dal Gruppo sono stati inclusi nel *cash flow* dell'attività operativa i flussi finanziari dell'attività di investimento in società e fondi (che costituisce l'attività caratteristica del Gruppo).

Nell'Esercizio 2021 l'**attività operativa** come sopra definita ha generato +42.068 migliaia di Euro di disponibilità liquide e mezzi equivalenti (+60.785 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020).

La movimentazione di tale voce è contenuta nel prospetto di Rendiconto Finanziario Consolidato, cui si rimanda.

La movimentazione di tale voce è contenuta nel prospetto di Rendiconto Finanziario Consolidato, cui si rimanda.

Nell'Esercizio 2021 l'**attività finanziaria** ha assorbito -29.878 migliaia di Euro (-36.645 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020).

La movimentazione di tale voce è contenuta nel prospetto di Rendiconto Finanziario Consolidato, cui si rimanda.

In particolare nel 2021 sono stati distribuiti dividendi / rimborsi per -26.086 migliaia di Euro (-32.531 migliaia di Euro nell'Esercizio 2020), interamente distribuiti agli Azionisti di DeA Capital S.p.A.

Le disponibilità liquide e mezzi equivalenti alla fine dell'Esercizio 2021 sono pari a 131.232 migliaia di Euro (123.566 migliaia di Euro a fine 2020).

## Altre Informazioni

### Impegni

Gli impegni (*commitments*) residui al 31 dicembre 2021 per il totale dei fondi in portafoglio sono indicati nella seguente tabella:

<b>Residual commitments - M€</b>	<b>31.12.2021</b>
Residual commitments DeA Capital S.p.A. (*)	74,9
Residual commitments DeA Capital Real Estate SGR	2,5
<b>Totale</b>	<b>77,4</b>

(\*) Al netto dei residual commitments dei fondi all'interno dell'Area di consolidamento (IDeA OF I e IDeA EESS).

### Passività potenziali

Il Principio IAS 37 definisce una passività potenziale come un'obbligazione che scaturisce da eventi passati e la cui esistenza sarà confermata solamente dal verificarsi o meno di uno o più fatti futuri, non totalmente sotto il controllo dell'impresa. La società deve valutare il rischio derivante dalla passività potenziale e deve rilevare a livello contabile il relativo fondo rischi solo nel caso in cui reputi tale rischio possibile / probabile.

Per le seguenti passività potenziali il rischio è stato giudicato remoto e pertanto la società non ha proceduto ad alcuna rilevazione contabile, dandone comunque relativa informativa.

In data 17 dicembre 2014 DeA Capital S.p.A. ha ricevuto un avviso di accertamento per IDeA Alternative Investments S.p.A., società fusa per incorporazione in DeA Capital S.p.A. con efficacia dal 1° gennaio 2012, con riferimento al periodo di imposta 2009 della stessa società. Detto accertamento, avente ad oggetto la presunzione di maggiori ricavi non contabilizzati, è stato oggetto di impugnazione con ricorso da parte di DeA Capital dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

Successivamente, in data 10 novembre 2015, DeA Capital S.p.A. ha ricevuto un ulteriore avviso di accertamento per IDeA Alternative Investments S.p.A., con riferimento al periodo di imposta 2010, avente ad oggetto la presunzione di maggiori ricavi non contabilizzati e di indebita deduzione dei costi di scissione. Anche l'accertamento in oggetto è stato oggetto di impugnazione con ricorso da parte di DeA Capital dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Milano.

In data 14 novembre 2016 la Commissione Tributaria Provinciale di Milano ha accolto integralmente i ricorsi presentati in merito alla presunzione di maggiori ricavi non contabilizzati per gli anni 2009/2010 e parzialmente quello relativo ai costi di scissione.

In data 14 giugno 2017 l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Milano ha presentato appello presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia avverso la sentenza di primo grado relativa al contenzioso in oggetto, riproponendo tutti i rilievi inizialmente formulati. In data 23 febbraio 2018 si è tenuta l'udienza di trattazione del contenzioso in oggetto presso la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia la quale, con sentenza depositata il 17 maggio 2018, ha rigettato l'appello dell'Ufficio, confermato la sentenza impugnata e accolto l'appello incidentale relativo ai costi di scissione.

L'Agenzia delle Entrate per il tramite dell'Avvocatura dello Stato in data 17 settembre 2019 ha notificato il ricorso in Cassazione per la riforma della decisione di secondo grado. La Società si è costituita nei termini di legge presentando un proprio controricorso. Si segnala che con riguardo al secondo rilievo, relativo alla deducibilità dei costi sostenuti per la scissione, l'Avvocatura di Stato non ha formulato alcun motivo di impugnazione, pertanto l'annullamento della pretesa impositiva può dirsi definitivo.

### **Azioni proprie e dell'impresa Controllante**

In data 20 aprile 2021 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 della Società sino ad una partecipazione non superiore al 20% del capitale sociale (ovvero circa 53,3 milioni di azioni).

Il nuovo Piano, che sostituisce quello autorizzato dall'Assemblea in data 20 aprile 2020 (la cui scadenza era prevista con l'approvazione del Bilancio relativo all'Esercizio 2020), include le seguenti finalità: (i) l'acquisizione di azioni proprie da utilizzare per operazioni straordinarie e/o piani di incentivazione azionaria, (ii) l'offerta agli azionisti di uno strumento addizionale di monetizzazione del proprio investimento, (iii) il sostegno alla liquidità degli strumenti finanziari emessi, (iv) l'impiego di risorse liquide in eccesso. La disposizione delle azioni proprie può avvenire anche per porre in essere attività di trading.

L'autorizzazione assembleare prevede che le operazioni di acquisto possano essere effettuate sino alla data dell'Assemblea di approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021 (fermo restando in ogni caso il limite massimo di durata - pari a 18 mesi - stabilito dalla legge), mentre l'autorizzazione a disporre delle azioni proprie è concessa senza limiti temporali. 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 essere (salvo specifiche eccezioni individuate dal Piano) 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).

L'Assemblea ha determinato un corrispettivo minimo, conferendo al Consiglio di Amministrazione il potere di determinare, di volta in volta, ogni ulteriore condizione, modalità e termine dell'atto di disposizione. Tale corrispettivo minimo non potrà essere inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione di alienazione, fatte salve specifiche fattispecie individuate dall'Assemblea stessa.

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

I movimenti delle azioni proprie nel corso dell'Esercizio 2021 sono di seguito sintetizzabili:

- attribuzione di n. 1.304.132 azioni proprie a valore sui Piani di Performance Shares 2017-2019 e 2018-2020 e di DeA Capital S.p.A.;
- acquisto di n. 116.275 azioni proprie (per un controvalore pari a Euro 132.953).

Tenuto conto degli acquisti effettuati negli esercizi precedenti sui piani di volta in volta in essere, nonché dei movimenti delle azioni proprie precedentemente descritti, al 31 dicembre 2021 la Società è risultata proprietaria di n. 5.734.546 azioni proprie (pari al 2,2% circa del capitale sociale).

Nel corso dell'Esercizio 2021 la Società non ha detenuto, acquistato o alienato, neanche per il tramite di società fiduciaria, azioni della controllante De Agostini S.p.A..

## **Piani di incentivazione a lungo termine**

In data 20 aprile 2021 l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha approvato il Piano di incentivazione denominato "Piano di Performance Share DeA Capital 2021-2023" che prevede l'assegnazione sino a massime n. 1.750.000 Units. Il Consiglio di Amministrazione di DeA Capital S.p.A., tenutosi in data 11 maggio 2021, in attuazione della delibera dell'Assemblea, ha deliberato: (i) di dare avvio al "Piano di Performance Share 2021-2023" 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. 1.385.000 Units (rappresentanti il diritto di ricevere gratuitamente, ai termini e alle condizioni indicate dal piano stesso, azioni ordinarie della Società).

Le azioni assegnate per effetto della maturazione delle *Units* saranno rivenienti dalle azioni proprie della Società.

Le ipotesi relative alla determinazione del *fair value* dei Piani sono riassunte nei seguenti prospetti:

<b>Piano Azionario</b> (Dati in Euro)	<b>Piano 2019</b>			
N° azioni assegnate	1.750.000			
Prezzo medio di mercato alla data di assegnazione	1,51			
Controvalore alla data di assegnazione/modifica del regolamento	2.642.500			
Durata dell'opzione	30/06/22			

  

<b>Performance Share</b> (Dati in Euro)	<b>Piano 2018</b>	<b>Piano 2019</b>	<b>Piano 2020</b>	<b>Piano 2021</b>
N° <i>units</i> assegnate	1.350.000	1.050.000	1.420.000	1.385.000
Valore unitario	1,56	1,51	1,29	1,48
Controvalore alla data di assegnazione/modifica del regolamento	2.106.000	1.585.500	1.831.800	2.049.800
Durata dell'opzione	30/06/22	30/06/23	30/06/24	30/06/25

## **Operazioni con Parti Correlate**

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, ivi comprese le operazioni infra-gruppo, queste sono state effettuate in ottemperanza alla Procedura per le Operazioni con Parti Correlate adottata dalla Società con efficacia 1° gennaio 2011, secondo quanto previsto dal Regolamento recepito ai sensi dell'art. 2391-*bis* cod. civ. dalla Consob con delibera n. 17221 del 12 marzo 2010, come successivamente modificato.

Si precisa che nel corso del 2021 la Società non ha effettuato operazioni con parti correlate qualificabili come atipiche o inusuali, rientrando nel normale corso di attività delle società del Gruppo, e neppure operazioni di "maggiore rilevanza" come definite nella predetta Procedura.

Le operazioni con parti correlate concluse nel corso del 2021 sono state regolate a condizioni di mercato, tenuto conto delle caratteristiche dei beni e dei servizi prestati.

Con riferimento ai rapporti con Soggetti Controllanti si riporta quanto segue:

1) DeA Capital S.p.A. ha sottoscritto con l'Azionista di Controllo, De Agostini S.p.A., un "Contratto di erogazione di servizi" per l'ottenimento di presidi operativi nelle aree di amministrazione, finanza, controllo, *investor relations*, legale, societario, fiscale, servizi istituzionali e di rapporti con la stampa, a condizioni di mercato. Alla data odierna tale Contratto è attivo per la sola area fiscale.

Al contempo, si segnala che in data 1° gennaio 2013 DeA Capital S.p.A. ha sottoscritto con la stessa De Agostini S.p.A. un "Contratto di sub-locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione" per porzioni immobiliari dell'immobile sito in Milano, Via Brera 21, costituite da spazi ad uso ufficio, magazzino e posti auto. Il suddetto Contratto – rinnovabile ogni 6 anni, dopo una prima durata di 7 anni – prevede condizioni economiche di mercato.

2) DeA Capital S.p.A., DeA Capital Partecipazioni, DeA Capital Alternative Funds SGR e DeA Capital Real Estate SGR hanno aderito al Consolidato Fiscale Nazionale del Gruppo De Agostini (inteso come il Gruppo facente capo a De Agostini S.p.A.). Tale opzione è stata esercitata congiuntamente da ciascuna società e da De Agostini S.p.A., mediante sottoscrizione del "Regolamento di partecipazione al consolidato fiscale nazionale per le società del Gruppo De Agostini" e comunicazione dell'opzione all'Amministrazione Finanziaria secondo modalità e termini di Legge; l'opzione è irrevocabile a meno che non vengano meno i requisiti per l'applicazione del regime.

Per quanto concerne DeA Capital S.p.A. l'opzione è irrevocabile per il triennio 2020-2022, mentre per DeA Capital Partecipazioni l'opzione è irrevocabile per il triennio 2019-2021; con riferimento a DeA Capital Alternative Funds SGR l'opzione è irrevocabile per il triennio 2018-2020, mentre per DeA Capital Real Estate SGR l'opzione è irrevocabile per il triennio 2019-2021.

3) Al fine di rendere più efficiente l'impiego della liquidità, nonché consentire l'attivazione di linee di finanziamento a condizioni potenzialmente migliori rispetto a quelle ottenibili da istituti di credito, DeA Capital S.p.A. ha sottoscritto con la Controllante De Agostini S.p.A. un accordo quadro (l'Accordo Quadro") avente ad oggetto depositi / finanziamenti *intercompany* a breve termine.

È previsto che le operazioni di deposito / finanziamento nell'ambito del suddetto Accordo Quadro siano attivate solo previa verifica della convenienza delle condizioni e dei termini economici come di volta in volta determinati, con modalità *revolving* e sulla base di una durata delle operazioni stesse non superiore a tre mesi. È altresì previsto che l'Accordo Quadro abbia una durata di un anno e che si rinnovi tacitamente ogni anno.

Relativamente agli importi delle operazioni di deposito / finanziamento, è previsto che questi siano comunque sempre al di sotto delle soglie come definite di "minore rilevanza", ai sensi del Regolamento Consob n. 17221/2010 (operazioni con Parti Correlate) e della Procedura interna in materia di Operazioni con Parti Correlate adottata da DeA Capital S.p.A..

Si fa presente che dalla sottoscrizione del suddetto Accordo Quadro alla data del presente documento non si sono verificate operazioni di deposito / finanziamento tra DeA Capital S.p.A. e De Agostini S.p.A..

Si rileva, infine, che a partire dal 1° gennaio 2020, DeA Capital S.p.A. ha aderito al "Gruppo IVA B&D Holding" (promosso dalla controllante indiretta della stessa DeA Capital S.p.A.), istituto che consente alle Società di uno stesso Gruppo di avere un'unica partita IVA e di operare a soli fini IVA in modo unitario. L'adesione è vincolante per il triennio 2020-2022.

Nella tabella che segue sono evidenziati i valori dei rapporti di natura commerciale posti in essere con parti correlate.

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2021					Esercizio 2021				
	Crediti commerciali	Crediti finanziari per leasing	Crediti tributari	Debiti tributari	Debiti commerciali	Ricavi per servizi	Proventi finanziari	Proventi per imposte	Costi del personale	Costi per servizi
De Agostini S.p.A.	1	796	3.983	10.123	-	58	21	47	5	20
B&D Holding S.p.A.			42	-						
Gruppo De Agostini Editore	-	-	-	-	31	-	-	-	63	95
Gruppo IGT	4	96	-	-	-	4	2	-	-	-
De Agostini Scuola S.p.A.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63
DeA Planeta Libri S.p.A.	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1
Yard reas S.p.A.	10	1.369	-	2	5	-	47	-	10	92
Gruppo Quaestio	-	-	-	-	-	20	-	-	-	1
<b>Totale correlate</b>	<b>15</b>	<b>2.261</b>	<b>4.025</b>	<b>10.123</b>	<b>37</b>	<b>82</b>	<b>70</b>	<b>47</b>	<b>78</b>	<b>272</b>
<b>Totale voce di bilancio</b>	<b>13.701</b>	<b>14.213</b>	<b>53.148</b>	<b>15.733</b>	<b>600</b>	<b>93</b>	<b>420</b>	<b>600</b>	<b>47.105</b>	<b>12.227</b>
<b>Incidenza % sulla voce di bilancio</b>	<b>0,1%</b>	<b>15,9%</b>	<b>7,6%</b>	<b>64,3%</b>	<b>6%</b>	<b>88,2%</b>	<b>16,7%</b>	<b>7,8%</b>	<b>0,2%</b>	<b>2,2%</b>

### **Compensi ad Amministratori, Sindaci, Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche**

Si espone di seguito il prospetto dei compensi corrisposti agli Amministratori e Sindaci nell'Esercizio 2021:

Soggetto	Carica ricoperta	Periodo per cui è stata ricoperta la carica	Scadenza della carica	Emolumenti per la carica nella società che redige il bilancio - (€/'000)	Benefici non monetari - (€/'000)	Bonus e altri incentivi - (€/'000)	Emolumenti sindacali per cariche ricoperte in società controllate - (€/'000)	Altri compensi (€/'000)
Lorenzo Pellicoli	Presidente	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	0
Paolo Ceretti	Amm. Delegato	2021	Approvaz. Bilancio 2021	750	0	840	0	41
Dario Frigerio	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	217
Dario Mereghetti	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	5
Carlo Ferrari Ardicini	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	0
Donatella Busso	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	27
Francesca Golfetto	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	5
Nicola Drago	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	0
Daniela Toscani	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	15
Elena Vasco	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	25
Marco Boroli	Amministratore	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	0
Cesare Grifoni	Presidente Collegio Sind.	2021	Approvaz. Bilancio 2021	45	0	0	7	10
Fabio Facchini	Sindaco effettivo	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	0	0
Annalisa Donesana	Sindaco effettivo	2021	Approvaz. Bilancio 2021	30	0	0	5	0
<b>Totale</b>				<b>1.155</b>	<b>0</b>	<b>840</b>	<b>12</b>	<b>345</b>

La voce "Altri compensi" si riferisce ai compensi percepiti per ulteriori cariche ricoperte sia in DeA Capital S.p.A. che in altre società del Gruppo.



Le retribuzioni dell'esercizio da lavoro dipendente, esclusi benefici non monetari, con bonus inclusi, per il Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche della Capogruppo sono pari a circa 1.099 migliaia di Euro per l'Esercizio 2021.

Si segnala che gli emolumenti e i compensi sopra indicati non includono i piani di incentivazione a lungo termine basati su azioni e i contributi previdenziali, ove applicabili, a differenza dei dati contenuti nella Relazione sulla Remunerazione, redatta ai sensi dell'articolo 123 ter del TUF in conformità all'art. 84 quater del Regolamento Emittenti.

### **Partecipazioni detenute da Amministratori, Sindaci, Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche**

L'informativa sulle partecipazioni detenute dai componenti degli organi di amministrazione e di controllo, dal Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche (indicati a livello aggregato) in DeA Capital S.p.A. e nelle società da questa controllate è fornita in forma tabellare.

Sono inclusi tutti i soggetti che nel corso dell'esercizio di riferimento hanno ricoperto le cariche di componente degli organi di amministrazione e di controllo, di Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche anche per una frazione di anno.

Nome e Cognome	Società Partecipata	Numero di azioni possedute al 1.1.2021	Numero di azioni acquistate	Numero di azioni vendute	Numero di azioni possedute al 31.12.2021
Lorenzo Pellicoli	DeA Capital S.p.A.	2.566.323	0	0	2.566.323
Paolo Ceretti	DeA Capital S.p.A.	2.507.242	471.956	0	2.979.198
Direttore Generale	DeA Capital S.p.A.	1.332.735	331.813	0	1.664.548
<b>Totale</b>		<b>6.406.300</b>	<b>803.769</b>	<b>0</b>	<b>7.210.069</b>

Si rileva che non risultano possedute da altri Consiglieri di Amministrazione e Sindaci, attualmente in carica nella Società, azioni DeA Capital; non sono, inoltre, possedute azioni di società da quest'ultima controllate.

Si segnala che gli Amministratori Marco Boroli, Nicola Drago e Carlo Enrico Ferrari Ardicini posseggono azioni di B&D Holding S.p.A. e - con riferimento all' Amministratore Marco Boroli - azioni di De Agostini S.p.A., società che controllano - indirettamente e direttamente - la Società.

### **Piani di incentivazione a lungo termine in azioni assegnati ai componenti dell'organo di amministrazione, al Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche**

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*, l'informativa è fornita in forma tabellare.

Piano Azionario		Opzioni detenute al 1° gennaio 2021			Opzioni assegnate nel corso dell'Esercizio 2021			Opzioni esercitate nel 2021		Opzioni scadute/cancellate nel 2021		Opzioni detenute al 31 dicembre 2021		
Beneficiario	Carica Ricoperta	Numero Opzioni	Prezzo medio di esercizio (€)		Numero Opzioni	Prezzo medio di esercizio (€)		Numero Opzioni	Numero Opzioni	Numero Opzioni	Prezzo medio di esercizio (€)		Scadenza media	
			Scadenza media	Scadenza media		Scadenza media	Scadenza media							
Paolo Ceretti	Amm. Delegato	1.750.000	1,51	3	0	0	0	0	0	1.750.000	1,51	3		

Infine si segnala che all'Amministratore Delegato della Società, al Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche sono state assegnate nell'Esercizio 2021 complessivamente n. 695.459 *performance share* come da tabella allegata:

Performance shares	Beneficiario	Carica Ricoperta	Units detenute al 1° gennaio 2021			Units assegnate nel corso dell'Esercizio 2021			Units esercitate nel 2021	Units scadute/cancellate nel 2021	Units detenute al 31 dicembre 2021		
			Numero Units	Valore Unitario (€)	Scadenza media	Numero Units	Valore Unitario (€)	Scadenza media	Numero Units	Numero Units	Numero Units	Valore Unitario (€)	Scadenza media
	Paolo Ceretti	Amm. Delegato	175.000	1,36	4	76.015	1,36	4	251.015	0	0	0	0
	Paolo Ceretti	Amm. Delegato	500.000	1,56	4	54.291	1,56	4	220.941	0	333.350	1,56	4
	Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche		100.000	1,36	4	43.437	1,36	4	143.437	0	0	0	0
	Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche		200.000	1,56	4	21.716	1,56	4	88.376	0	133.340	1,56	4
	Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche		225.000	1,51	4	0	0	0	0	0	225.000	1,51	4
	Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche		500.000	1,29	4	0	0	0	0	0	500.000	1,29	4
	Direttore Generale/Dirigenti con responsabilità strategiche		0	0	0	500.000	1,48	4	0	0	500.000	1,48	4

### **Principali rischi e incertezze cui sono esposte la Capogruppo e le società incluse nel Bilancio Consolidato di Gruppo**

La valutazione dei fattori di rischio per il Gruppo DeA Capital va intesa principalmente in rapporto al loro impatto (i) sui risultati economici della Piattaforma di **Alternative Asset Management** (declinata nelle *soluzioni* di *real estate*, *credit*, *private equity* e *multi-asset/multi-manager*) e delle attività di investimento perfezionate a supporto dell'attività della Piattaforma (i c.d. **platform investments**, riconducibili agli investimenti in quote minoritarie di parte dei fondi gestiti dalla Piattaforma e ai co-investimenti in affiancamento a detti fondi o ai *lead investment partners* nelle iniziative promosse nel *real estate* dalle *ventures* estere del Gruppo) e (ii) sulla capacità del Gruppo di assicurare uno sviluppo equilibrato e olistico del complesso di queste attività.

Con riferimento alle attività di **Alternative Asset Management**, queste risultano particolarmente sensibili a tutte le variabili di rischio che possono impattare l'andamento "organico" degli *Assets Under Management* (che rappresentano in sostanza la base di calcolo per le commissioni di gestione) che, per i fondi chiusi (*real estate*, *credit*, *private equity*), dipende sostanzialmente dalla (i) capacità di lancio di nuovi fondi e dal (ii) valore dei beni nei quali questi risultano investiti ai quali si aggiunge, nel caso dei fondi aperti cui dovessero accedere le *multi-asset / multi-management investment solutions* offerte agli investitori, le (iii) redemption da parte degli stessi investitori serviti.

L'andamento delle tre principali variabili che condizionano l'andamento degli *Assets Under Management* dipende:

- da fattori esogeni di contesto (condizioni economiche generali, eventi socio-politici, evoluzione normativa, andamento dei mercati finanziari e dei tassi di interesse, nonché l'impatto che questi hanno sulla disponibilità e direzione dei flussi di investimento);
- da fattori endogeni (riassumibili nella credibilità dell'*asset manager* in termini di capacità di generare una performance soddisfacente per gli investitori, di efficacia dei processi operativi strutturati per regolare il lancio e la gestione dei prodotti/ soluzioni d'investimento, di costante attenzione in termini di *compliance* alle stringenti normative dell'*industry* e di disponibilità del Gruppo a condividere con gli investitori il rischio di investimento).

La varietà degli *stream* di business nei quali la Piattaforma è operativa è un fattore di mitigazione di tutti i rischi di contesto che impattano la capacità di lancio di nuovi fondi / soluzioni di investimento. Per contro, il recente avvio dello sviluppo internazionale per il filone del *real estate*, se da un lato impatta favorevolmente sulla riduzione degli stessi rischi per effetto della diversificazione che comporta, dall'altro aumenta detta rischiosità (perché espone agli stessi fattori di contesto "*country-specific*" relativi ai nuovi mercati) e al tempo stesso agisce sui fattori di rischio endogeni tramite l'incremento della complessità operativa del Gruppo.

Per quanto riguarda l'andamento del portafoglio dei **platform investments**, questo dipenderà sia dai citati fattori esogeni di contesto, sia da quelli endogeni (in particolare, capacità e *timing* di selezione, gestione e dismissione degli investimenti). La mitigazione dell'impatto dei rischi esogeni ed endogeni ai quali le attività del Gruppo sono sottoposte avviene principalmente attraverso:

- il monitoraggio sistematico dei mercati di riferimento, del quadro competitivo e dei principali *trend* dell'*industry* di appartenenza;
- la progressiva diversificazione degli *stream* di business (sia di *prodotto*, ad esempio con l'estensione del portafoglio dei prodotti offerti ai comparti dell'NPL Management, dei *managed accounts* e dei *club deal* di *real estate* internazionale, o con l'ingresso nel segmento delle soluzioni d'investimento per investitori istituzionali, sia *geografica*, con l'avvio di *real estate ventures* in *partnership* con *key managers* locali prima in Francia e Iberia e, successivamente, in Polonia e Germania);
- il mantenimento di leve efficaci di *governance* (anche se non di controllo) degli investimenti e di meccanismi di diversificazione del rischio (quali ad esempio i vincoli di concentrazione di *asset* nei fondi in gestione) in tutti i comparti di attività;
- il monitoraggio continuativo dell'andamento dei *key performance indicators* dell'alternative asset management e dei *platform investments*;
- il mantenimento di un approccio industriale e mai esclusivamente finanziario alle attività d'investimento e di rigorosi *standard* etici in tutta la struttura;
- il crescente orientamento alle tematiche di sostenibilità degli investimenti con riferimento ad aspetti di *environmental*, *social* e *governance*, attraverso la definizione di *policy*, l'adesione a *standard* di certificazione internazionali e il coinvolgimento trasversale delle diverse funzioni aziendali, definito dapprima a livello delle SGR controllate e attualmente in via di estensione al Gruppo nel suo insieme;
- il rafforzamento della struttura operativa (in particolare con l'integrazione di un *Chief Operating Officer* nell'organigramma aziendale) e di orientamento strategico (con la recente istituzione dell'*Advisory Board* a supporto del *business development* e del *go-to-market* per le attività della Piattaforma di Alternative Asset Management);
- la periodica valutazione e monitoraggio del quadro dei rischi in cui il Gruppo si trova ad operare attraverso un processo strutturato di *risk assessment* e di collegato aggiornamento delle procedure operative e dei meccanismi di *governance*.

La diffusione del COVID-19 ha portato all'amplificazione generalizzata del complesso dei fattori di rischio sopra evidenziati, imponendo al tempo stesso la rapida adozione di misure atte ad assicurare la continuità operativa delle società appartenenti al Gruppo.

Anche nel 2021 l'integrità operativa è stata garantita, senza soluzione di continuità, dapprima tramite l'adozione tempestiva e generalizzata di una *policy* di *smart-working* (attuata, *inter alia*, dotando sostanzialmente tutto il personale degli opportuni mezzi tecnici), e successivamente, una volta allentati i vincoli normativi alla mobilità delle persone, tramite l'implementazione di un protocollo di regolamentazione per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus negli ambienti di lavoro (supportato dall'adozione di tutti i dispositivi tecnico-organizzativi necessari a garantire un rientro a rotazione nelle sedi operative di tutti i *professionals* in organico). In tal modo, il Gruppo ha potuto presidiare il governo delle proprie attività in un periodo di straordinaria incertezza con capacità di risposta sostanzialmente invariate rispetto al *business-as-usual*, il tutto senza significativi costi / investimenti in termini di spese generali e amministrative / *capex*.

A livello operativo, la gestione degli *asset* ha visto l'integrazione della dimensione relativa alla sensibilità all'"effetto COVID-19" nel monitoraggio dei portafogli, sia con un taglio aggregato (tipicamente per *industry* di riferimento), sia con un taglio individuale, in funzione delle specificità dei singoli *asset* (liquidità, sostenibilità della struttura finanziaria, sensibilità alla leva operativa, ecc.). In particolare, a livello dei fondi in gestione sono state prontamente intraprese azioni volte principalmente a: *i*) comprendere le opportunità e le limitazioni definite dagli Atti emanati dal Governo per fronteggiare l'emergenza epidemiologica da COVID-19; *ii*) analizzare e stimare i fabbisogni finanziari per mitigare il rischio di tensione di cassa, soprattutto nel breve termine e *iii*) definire le azioni per approntare la fase di ripartenza "post-crisi".

In ultimo, le recenti turbolenze geopolitiche innescate dall'evoluzione dei rapporti tra Russia e Ucraina hanno influenzato negativamente l'ambiente macroeconomico, rappresentando un nuovo fattore di incertezza che potrebbe impattare l'andamento degli investimenti dei fondi gestiti dal Gruppo e le scelte di *asset allocation* geografica di alcuni investitori internazionali. A tal riguardo, il Gruppo ha fin da subito avviato le opportune attività di monitoraggio sui potenziali impatti che potrebbero eventualmente manifestarsi sul portafoglio prodotti in gestione e sulle previsioni di *business development*. Va per contro rilevato che l'attuale tensione sui mercati finanziari potrebbe portare ad una revisione dell'*asset allocation* di prodotto da parte degli investitori, rendendo i prodotti *alternative*, strutturalmente caratterizzati da livelli di volatilità inferiori, più appetibili.

## Fatti di rilievo intervenuti dopo la chiusura del periodo e prevedibile evoluzione della gestione

### **Nuovo *closing* del fondo Sviluppo Sostenibile**

Nel corso del mese di gennaio 2022 il fondo di *private equity* denominato Sviluppo Sostenibile ha perfezionato il 3° *closing* per 50,5 milioni di Euro (e quindi sino ad un *commitment* complessivo pari a 141,5 milioni di Euro).

### **Tensioni geopolitiche Russia-Ucraina**

Con riferimento agli sviluppi geopolitici in oggetto, alla data di approvazione del presente documento non si ravvisano elementi che possano determinare conseguenze rilevanti sui risultati patrimoniali ed economici rappresentati al 31 dicembre 2021, come determinati dallo IAS 10 § 9, ovvero che richiedano un loro recepimento nei valori di bilancio o che possano incidere sulla continuità aziendale.

### **Prevedibile evoluzione della gestione**

Le recenti evoluzioni geopolitiche e macroeconomiche legate in primis al conflitto tra Russia e Ucraina, nonché al protrarsi della diffusione del Covid-19, alle dinamiche inflattive in vari paesi del mondo e alle difficoltà di approvvigionamento di materie prime e di semilavorati, stanno delineando un quadro di riferimento a livello mondiale decisamente complicato, con un'evoluzione dalla portata ancora non chiara.

In questo contesto, il Gruppo si è già attivato con i più stretti presidi al fine di prepararsi ad affrontare al meglio anche gli scenari più negativi, potendo contare su *teams* di gestione di assoluta eccellenza, su *assets* in portafoglio che hanno già dimostrato una notevole resilienza nelle fasi più acute dell'emergenza da Covid-19 e su uno stato patrimoniale molto solido.

L'attività gestionale continuerà quindi ad essere incentrata sullo sviluppo della Piattaforma di *Alternative Asset Management*, in particolare attraverso il lancio di nuovi prodotti e la crescita ulteriore delle attività a livello internazionale.