

4. Fatti di rilievo intervenuti nell'Esercizio

Di seguito si riportano i fatti di rilievo intervenuti nel corso del 2021.

ALTERNATIVE ASSET MANAGEMENT

Nonostante il complesso quadro di riferimento indotto dalla diffusione del COVID-19, il Gruppo ha proseguito nel corso del 2021 le attività di sviluppo della Piattaforma in tutti i segmenti di attività.

In particolare, nel segmento del **Real Estate** sono state perfezionate nuove iniziative per *Assets Under Management* complessivamente pari a circa 1.900 milioni di Euro (di cui circa 1.100 milioni di Euro relativi all'acquisizione di un mandato di gestione di un fondo immobiliare chiuso con focus sulla logistica).

Nell'ambito del **Credit** sono stati conferiti nuovi attivi per circa 33 milioni di Euro al fondo CCR II, portandone la dimensione complessiva sino a circa 700 milioni di Euro.

Nell'ambito del **Private Equity** la raccolta di nuovi AUM si è attestata a circa 200 milioni di Euro, principalmente riconducibili a:

- un mandato di **investment advisory** per la selezione di fondi chiusi nell'**Infrastructure**, su un *pool* di raccolta pari a circa 130 milioni di Euro;
- nuovi *closing* dei fondi **IDeA Agro e Sviluppo Sostenibile**, rispettivamente per 28 milioni di Euro (e quindi sino a complessivi 110 milioni di Euro) e 21 milioni di Euro (e quindi sino a complessivi 91 milioni di Euro).

Accordo strategico nel Real Estate tra il Gruppo DeA Capital e CPI Property Group

In data 5 agosto 2021 è stato sottoscritto tra DeA Capital S.p.A. (DeA Capital), De Agostini S.p.A. (DeA), DeA Capital Real Estate SGR ("DeA Capital RE" o "SGR"), CPI Property Group S.A. ("CPIPG") e la controllata di quest'ultima, Next Re SIIQ ("Next RE", già Nova Re SIIQ), un accordo strategico finalizzato a definire una potenziale *partnership* nel real estate ("*Framework Agreement*").

CPIPG è un primaria *property company* europea, quotata presso la Borsa di Francoforte, con un portafoglio immobiliare valutato oltre 10 miliardi di Euro. Next RE è un operatore di real estate quotato presso Euronext Milan (EXM, già MTA) della Borsa Italiana, con un portafoglio di immobili valutato circa 120 milioni di Euro al 31 dicembre 2020. In particolare, il *Framework Agreement* prevede che le parti dell'accordo si impegnino a cooperare per la realizzazione di un progetto congiunto finalizzato alla realizzazione di una *partnership* nel mercato immobiliare italiano (il "Progetto Congiunto"), anche mediante l'affidamento da parte di Next RE a DeA Capital RE dell'incarico di *advisor* per lo svolgimento di alcuni servizi di *asset advisory* a favore di Next RE.

Con il *Framework Agreement* le parti hanno inteso, *inter alia*, disciplinare i termini, le condizioni e le modalità di attuazione del Progetto Congiunto sulla base delle tappe fondamentali di seguito indicate:

- (i) *Asset Advisory Agreement*: elemento centrale del Progetto Congiunto è rappresentato dalla nomina di DeA Capital RE quale *advisor* di Next RE per la prestazione di alcuni servizi per lo svolgimento dell'attività di quest'ultima;
- (ii) Acquisizione di una quota di minoranza di Next RE: subordinatamente all'esecuzione dell'*Asset Advisory Agreement* tra DeA Capital RE e Next RE, DeA Capital, attraverso una sua affiliata, acquisirà una quota di minoranza di Next RE ("Partecipazione Next RE");

- (iii) Definizione del Nuovo Piano Strategico: il Progetto Congiunto sarà basato su un piano strategico ("Nuovo Piano Strategico") che sarà sviluppato da Next RE sulla base delle linee guida strategiche condivise con la SGR ("Linee Guida Strategiche");
- (iv) Ulteriore investimento: ai fini della realizzazione del Progetto Congiunto e subordinatamente al verificarsi di alcune condizioni, CPIPG e una o più società del Gruppo DeA sottoscriveranno e verseranno una quota dell'aumento di capitale sociale deliberato dall'organo amministrativo di Next RE in forza della facoltà conferita, ai sensi dell'art. 2443 del Codice Civile, all'organo amministrativo in data 26 aprile 2021 dall'Assemblea Straordinaria di Next RE, di aumentare il capitale sociale della società per un importo massimo di 2,0 miliardi di Euro, comprensivo dell'eventuale sovrapprezzo, da eseguirsi anche in forma scindibile, in una o più volte, entro la data di approvazione da parte dell'Assemblea del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, anche con esclusione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 2441, commi 4 e 5 del Codice Civile ("Aumento di Capitale Delegato"). In particolare, il *Framework Agreement* prevede che Next RE si impegni ad eseguire, nell'ambito dell'Aumento di Capitale Delegato, un aumento di capitale in via scindibile per un importo iniziale sino a 1,0 Miliardo di Euro, comprensivo di valore nominale ed eventuale sovrapprezzo, secondo i termini e le condizioni che saranno indicati del Nuovo Piano Strategico ("Aumento di Capitale").

Parte dell'Aumento di Capitale sarà sottoscritto da DeA e DeA Capital (o da una loro affiliata), da un lato, e da CPIPG, dall'altro, al fine di acquisire immobili sul mercato in linea con il Nuovo Piano Strategico, come segue:

- (i) DeA e DeA Capital (o una delle loro affiliate) sottoscriveranno e conferiranno in denaro fino a un importo ("Importo di Sottoscrizione DeA") pari al minore tra (a) il 5% dell'Aumento di Capitale e (b) l'importo pari alla differenza tra 50 milioni di Euro e il prezzo pagato per l'acquisto della Partecipazione Next RE (per un investimento complessivo in Next RE sino a 25 milioni di Euro ciascuna);

- (ii) CPIPG sottoscriverà e conferirà, in denaro e/o in natura, un importo dell'Aumento di Capitale in misura tale che, per effetto dell'Aumento di Capitale, la sua partecipazione sia compresa tra il 50% e il 60% di Next RE.

Secondo quanto concordato tra le parti, a decorrere dalla data di perfezionamento dell'operazione di compravendita della Partecipazione Next RE, DeA e DeA Capital avranno il diritto di designare congiuntamente un membro dell'organo amministrativo di Next RE.

Le obbligazioni delle parti del *Framework Agreement* di sottoscrivere e versare parte dell'Aumento di Capitale sono assoggettate all'avveramento delle seguenti condizioni sospensive:

- (i) entro il 30 giugno 2022:
- (a) l'approvazione del Nuovo Piano Strategico da parte di Next RE in conformità con le Linee Guida Strategiche, in una forma, contenuto e livello di dettaglio soddisfacente per DeA Capital RE quale asset advisor;
 - (b) la nomina di un soggetto designato congiuntamente da DeA e DeA Capital quale membro del consiglio di amministrazione di Next RE;
 - (c) l'approvazione da parte di Consob e Borsa Italiana S.p.A. di un prospetto di offerta e quotazione in conformità con il Regolamento (UE) 2017/1129, relativo all'Aumento di Capitale e la sua pubblicazione in conformità alle leggi applicabili;
 - (d) il verificarsi di tutte le seguenti circostanze relativamente a Next RE nell'ambito dell'Aumento di Capitale (prima della, o contestualmente alla, sottoscrizione del suddetto Aumento di Capitale da parte di DeA e DeA Capital): (x) la deliberazione da parte di Next RE di un aumento del capitale sociale di Next RE in via scindibile, nell'ambito dell'Aumento di Capitale Delegato, per un importo fino ad 1,0 Miliardo di Euro (ivi compreso qualsiasi importo sottoscritto e versato da parte di DeA, DeA Capital e CPIPG ai sensi del *Framework Agreement*); (y) la sottoscrizione e il versamento in denaro dell'Aumento di Capitale da parte di investitori terzi (per chiarezza, diversi da DeA, DeA Capital e CPIPG) per un importo

- complessivo almeno pari a 300 milioni di Euro; e (z) la conformità di Next RE con i requisiti societari e partecipativi previsti dall'articolo 20 del Decreto Legge n. 133/2014 al fine di applicare e aderire al regime fiscale speciale da esso previsto per le società "SIIQ" (restando inteso che i requisiti di cui al presente punto (z) potranno essere raggiunti anche per effetto di qualsiasi trasferimento di azioni di Next RE da CPIPG a terzi investitori prima della sottoscrizione dell'Aumento di Capitale);
- (ii) la (x) perdurante efficacia e la mancata risoluzione per qualsivoglia ragione dell'Asset Advisory Agreement e il (y) mantenimento dei termini del Nuovo Piano Strategico deliberato, alla data di sottoscrizione dell'Aumento di Capitale.

Il *Framework Agreement* cesserà di avere efficacia in caso di risoluzione dell'Asset Advisory Agreement ai sensi delle relative previsioni.

Inoltre, in esecuzione del *Framework Agreement*, in pari data sono stati altresì sottoscritti:

- tra CPIPG, in qualità di venditore, e DeA Capital Partecipazioni S.p.A. (società controllata da DeA Capital), in qualità di acquirente, un accordo di compravendita della Partecipazione Next RE, pari a n. 1.101.255 azioni ordinarie rappresentative del 5% circa del capitale sociale di Next RE, compravendita successivamente perfezionata in data 23 settembre 2021, ad un prezzo pari ad Euro 3,169 per ciascuna azione, per un corrispettivo complessivo pari a Euro 3.489.877,10; gli accordi sottoscritti prevedono, *inter alia*, la nomina di un membro del consiglio di amministrazione di Next RE su indicazione di DeA Capital Partecipazioni S.p.A., purché tale candidato sia conforme ai requisiti di legge in materia di eleggibilità ed eventuali procedure di KYC di Next RE;
- tra DeA Capital RE e Next RE, l'Asset Advisory Agreement, avente ad oggetto il conferimento a DeA Capital RE di un incarico per la prestazione in esclusiva a favore di Next RE di servizi di *asset advisory* - che dovranno essere svolti in conformità a specificati livelli di servizio, nonché in conformità a tutte le specifiche istruzioni e linee-guida impartite da Next RE - tra i quali: (i) assistenza strategica

nell'ambito delle operazioni di aumento di capitale derivanti dal *Framework Agreement*; (ii) assistenza strategica relativa all'approvazione del business plan e dei relativi budget di Next RE; (iii) reporting; (iv) assistenza strategica nel contesto delle operazioni immobiliari di Next RE (i.e., gestione del patrimonio immobiliare, operazioni di acquisizione e cessione, etc.). L'Asset Advisory Agreement ha una durata di sei anni, automaticamente rinnovabile per ulteriori sei anni, con decorrenza dal 1° settembre 2021 e scadenza al 31 agosto 2027, salve le ipotesi di recesso nei casi ivi contemplati.

Dividendi dalle attività di *Alternative Asset Management*

Nel corso del mese di aprile 2021 le SGR controllate dal Gruppo hanno distribuito dividendi in favore delle Società Holdings per complessivi 23,0 milioni di Euro (19,1 milioni nel 2020), riconducibili per 15,0 milioni di Euro a DeA Capital Real Estate SGR e per 8,0 milioni di Euro a DeA Capital Alternative Funds SGR.

In data 10 agosto 2021 Quaestio Holding (controllante di Quaestio Capital SGR) ha distribuito dividendi per 5,0 milioni di Euro, di cui 1,9 milioni di Euro a favore di DeA Capital S.p.A..

A seguito della predetta distribuzione, i dividendi complessivamente distribuiti nel 2021 dalle attività di *Alternative Asset Management* alle Società Holdings del Gruppo sono risultati pari a complessivi 24,9 milioni di Euro.

ALTRI EVENTI DI RILIEVO

Dismissione della quota residua in Kenan Investments / Migros

Tra la fine di gennaio e l'inizio di febbraio 2021, la partecipata Kenan Investments (17,1% del capitale) ha perfezionato la cessione, tramite *accelerated bookbuilding*, della quota residua detenuta in Migros (pari all'incirca al 12% del capitale di quest'ultima). Nel contesto di tale operazione, DeA Capital S.p.A. ha ricevuto distribuzioni complessive per 19,5 milioni di Euro (nella sostanza allineate al valore contabile), che hanno portato il totale dei *proceeds* complessivamente ricevuti da Kenan Investments a circa 249 milioni di Euro, a fronte dell'investimento effettuato nel 2008 per 175 milioni di Euro (con una plusvalenza cumulata pari quindi a circa 74 milioni di Euro ed un ritorno complessivo dell'investimento per un multiplo *cash-on cash* pari a 1,42x).

Istituzione di un *Advisory Board*

Nel corso del mese di febbraio 2021 DeA Capital S.p.A. ha perfezionato l'istituzione dell'*Advisory Board*, che ha l'obiettivo di fornire consulenza strategica alla Piattaforma di *Alternative Asset Management* relativamente a varie tematiche, con particolare riferimento alle strategie di business development e di go-to-market. Attualmente l'*Advisory Board* è costituito da Flavio Valeri (Presidente), da Dario Frigerio (già Consigliere di Amministrazione di DeA Capital S.p.A.) e da Gianluca Muzzi.

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

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 aggiuntivo 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.

Piani di incentivazione a lungo termine

Nel mese di aprile 2021 sono state attribuite n. 1.304.132 azioni proprie (pari allo 0,5% circa del capitale sociale) a valere sui Piani di *Performance Share* 2017-2019 e 2018-2020.

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.

Distribuzione straordinaria parziale della Riserva Sovrapprezzo Azioni

In data 26 maggio 2021 DeA Capital S.p.A., in coerenza con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 20 aprile 2021, ha proceduto alla distribuzione parziale della Riserva Sovrapprezzo Azioni nella misura di Euro 0,10 per azione ovvero, sulla base del numero totale di azioni aventi diritto, per un ammontare complessivo di circa 26,1 milioni di Euro.