



**RELAZIONE FINANZIARIA  
SEMESTRALE  
AL 30 GIUGNO 2020**

---

***1° Semestre 2020***

*Consiglio di Amministrazione  
Milano, 8 settembre 2020*

---

## **DeA Capital S.p.A.**

### **Dati Societari**

DeA Capital S.p.A., soggetta all'attività di direzione e coordinamento di De Agostini S.p.A.  
Sede Legale: Via Brera n. 21 – 20121 Milano, Italia  
Capitale Sociale: Euro 266.612.100 (i.v.), rappresentato da azioni del valore nominale di Euro 1 cadauna, per complessive n. 266.612.100 azioni (di cui n. 5.451.579 azioni in portafoglio al 30 giugno 2020)  
Codice Fiscale e Iscrizione al Registro Imprese di Milano n. 07918170015. Società aderente al "Gruppo IVA B&D Holding", Partita IVA 02611940038, REA di Milano 1833926

### **Consiglio di Amministrazione (\*)**

<b>Presidente</b>	Lorenzo Pellicoli
<b>Amministratore Delegato</b>	Paolo Ceretti
<b>Amministratori</b>	Marco Boroli Donatella Busso <sup>(2 / 5)</sup> Nicola Drago Carlo Enrico Ferrari Ardicini Dario Frigerio Francesca Golfetto <sup>(3 / 5)</sup> Davide Mereghetti <sup>(3 / 5)</sup> Daniela Toscani <sup>(1 / 5)</sup> Elena Vasco <sup>(1 / 4 / 5)</sup>

### **Collegio Sindacale (\*)**

<b>Presidente</b>	Cesare Andrea Grifoni
<b>Sindaci Effettivi</b>	Annalisa Raffaella Donesana Fabio Facchini
<b>Sindaci Supplenti</b>	Andrea Augusto Bonafè Michele Maranò Marco Sguazzini Viscontini
<b>Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari e Direttore Generale</b>	Manolo Santilli
<b>Società di Revisione e Controllo Contabile</b>	PricewaterhouseCoopers S.p.A.

*(\*) In carica sino all'approvazione del Bilancio al 31 dicembre 2021*

*(1) Membro del Comitato Controllo e Rischi*

*(2) Membro e Presidente del Comitato Controllo e Rischi*

*(3) Membro del Comitato per la Remunerazione e Nomine*

*(4) Membro e Presidente del Comitato per la Remunerazione e Nomine*

*(5) Amministratore Indipendente*

---

# **Sommario**

## **Relazione Intermedia sulla Gestione**

1. Profilo di DeA Capital S.p.A.
2. *Key Financials* Gestionali
3. Informazioni Borsistiche
4. Fatti di rilievo intervenuti nel 1° Semestre 2020
5. Risultati del Gruppo DeA Capital
6. Altre informazioni

## **Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato per il periodo 1° gennaio – 30 giugno 2020**

## **Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020**

---

## **Relazione Intermedia sulla Gestione**

## 1. Profilo di DeA Capital S.p.A.

DeA Capital S.p.A., con le società che fanno parte del Gruppo, è la Piattaforma indipendente di *Alternative Asset Management* leader in Italia, con *Combined AUM* per oltre 22 miliardi di Euro e un'ampia gamma di prodotti e servizi per investitori istituzionali.

La Piattaforma – concentrata sulle due controllate, DeA Capital Real Estate SGR e DeA Capital Alternative Funds SGR, nonché sulla partecipazione di maggioranza relativa indirettamente detenuta in Quaestio SGR – è impegnata nella promozione, gestione e valorizzazione di fondi di investimento nel *real estate*, nel *credit* e nel *private equity*, nonché nelle soluzioni di investimento *multi-asset / multi-manager*.

A supporto dell'attività della Piattaforma, sfruttando il capitale a disposizione, DeA Capital S.p.A. ha costruito nel tempo anche un portafoglio di *Alternative Investment* rappresentato prevalentemente da fondi gestiti dalle SGR della Piattaforma stessa.

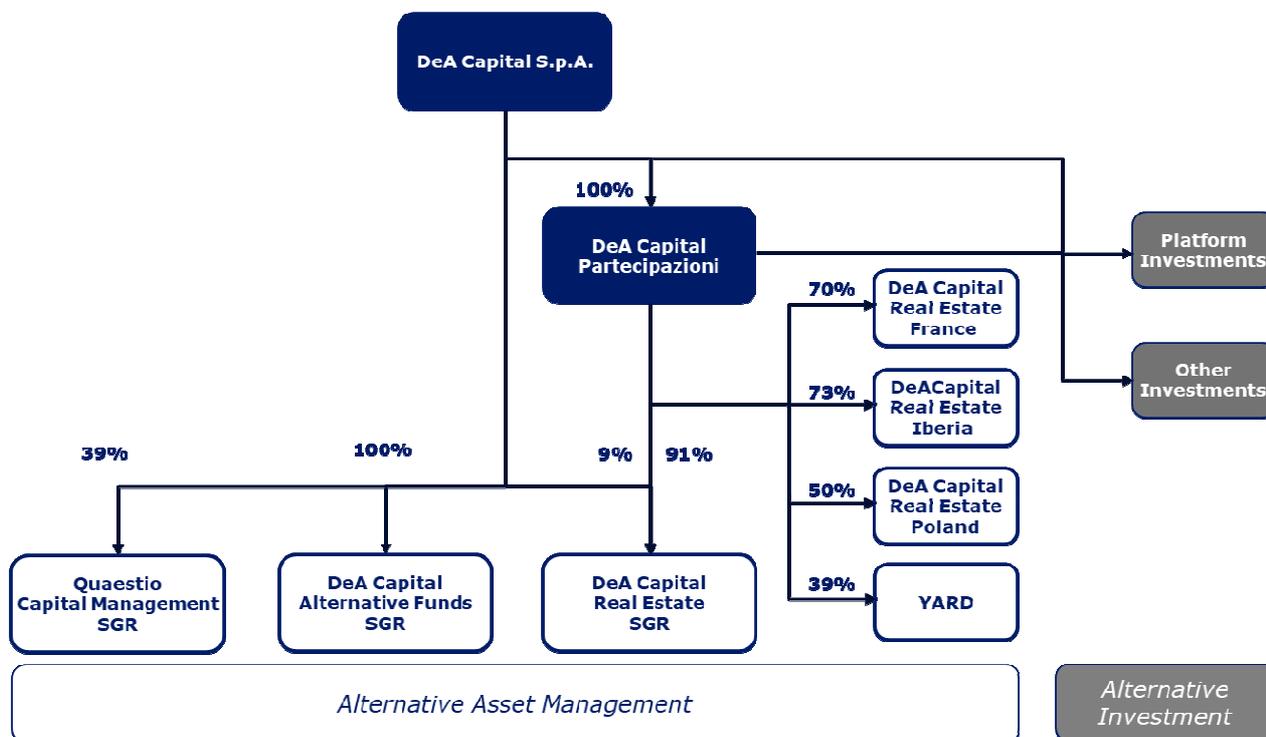
La capacità da un lato di eseguire iniziative di investimento ad elevata complessità strutturale, dall'altro di effettuare *fund-raising* attraverso le SGR, sta dimostrando la validità del modello di business, che combina l'attività di *Alternative Asset Management* con quella di investimento, in grado di creare valore in modo unico in Italia nel mondo degli "*alternative investment*".



		La Piattaforma DeA Capital			
		Real Estate	Credit	Private Equity	Multi-asset / Multi-manager
Investment Solutions	AUM (€)	9,9 Mld	3,2 Mld	1,8 Mld	7,6 Mld
	Key Data	51 Fondi 750 Immobili Rent ca 300 M€	4 Fondi 30 Società GBV >30 Mld €	10 Fondi >80 Fondi T-P 900 Società	8 "Pool" interni 30 "Pool" T-P ~50 clienti
	Prodotti	<ul style="list-style-type: none"> <li>Core / Core+</li> <li>Value Added</li> <li>Pan-Europe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Turn-around</li> <li>Debtor-in-possession</li> <li>Shipping</li> <li>NPLs</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>FoF Globali</li> <li>Food &amp; Beverage</li> <li>Agri-business</li> <li>Sviluppo Sostenibile</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Piattaforma Multi-asset / Multi-manager</li> <li>Strategie "Pool"</li> <li>Overlay</li> </ul>

DeA Capital S.p.A. è quotata alla Borsa Valori di Milano – segmento FTSE Italia STAR – ed è la capo-fila del Gruppo De Agostini relativamente all'Alternative Asset Management e agli investimenti di carattere finanziario.

Al 30 giugno 2020 la struttura societaria del Gruppo facente riferimento a DeA Capital S.p.A. (di seguito anche il "Gruppo DeA Capital" o, più semplicemente, il "Gruppo"), era così sintetizzabile:



## 2. Key Financials Gestionali



(\*) Per Combined AUM (Asset Under Management) e Combined Revenues si intendono, rispettivamente, gli attivi in gestione e i ricavi delle SGR partecipate dal Gruppo con una quota di maggioranza assoluta / relativa (non consolidate), nonché le corrispondenti grandezze consuntivate dalle controllate estere. Gli importi relativi a società non consolidate inclusi in dette grandezze ammontano, per il 1° Semestre 2020, a 7.554 milioni di Euro a livello di Combined AUM e a 12,8 milioni di Euro a livello di Combined Revenues.

### ➤ Conto Economico Gestionale

Mc	1H 2020	1H 2019	Variazione
<b>Risultato Netto AAM Gestionale (*)</b>	<b>7,5</b>	<b>7,4</b>	<b>0,1</b>
Altro AAM	(0,9)	(1,1)	0,2
<b>Risultato Netto AAM Totale</b>	<b>6,6</b>	<b>6,3</b>	<b>0,3</b>
<b>Alternative Investment</b>	<b>(7,1)</b>	<b>(6,8)</b>	<b>(0,3)</b>
<b>Costi Soc. Holdings</b>	<b>(4,6)</b>	<b>(4,0)</b>	<b>(0,6)</b>
<b>Imposte</b>	<b>3,3</b>	<b>0,6</b>	<b>2,7</b>
<b>Risultato Netto di Gruppo</b>	<b>(1,8)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>2,1</b>

(\*) Include il Risultato Netto Ante PPA / non recurring items delle tre SGR della Piattaforma: DeA Capital RE SGR, DeA Capital AF SGR e Quaestio SGR (@ 38,82%, incl. Quaestio Holding)

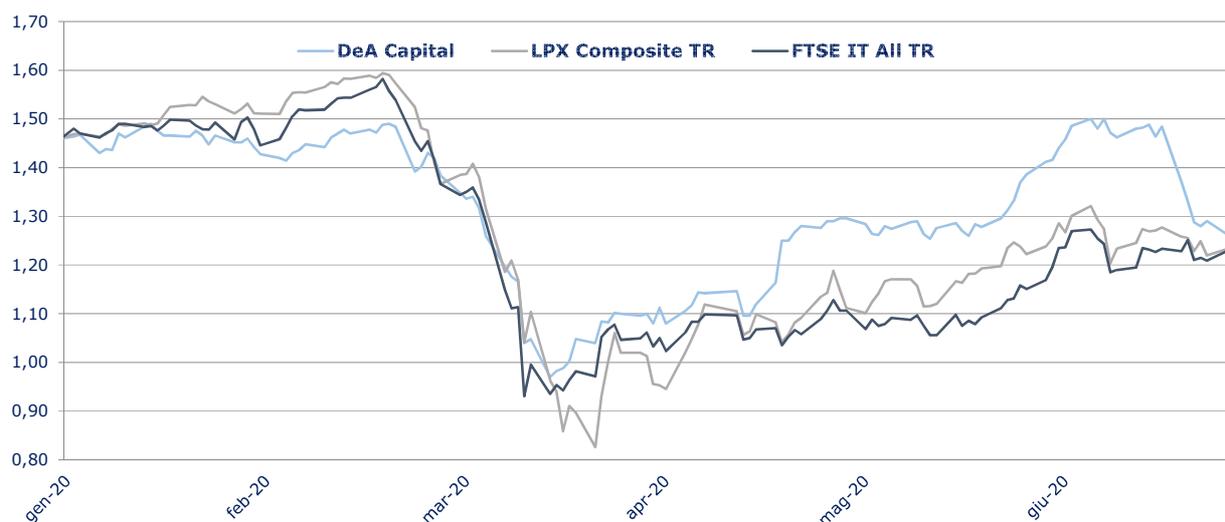
➤ **Stato Patrimoniale Gestionale**

	30 giugno 2020		31 dicembre 2019 "adjusted"	
	MC	€/Az.	MC	€/Az.
<b>Alternative Asset Management</b>				
- DeA Capital Real Estate SGR	128,7	0,49	141,2	0,54
- DeA Capital Alternative Funds SGR	56,7	0,22	55,6	0,21
- Quaestio Capital SGR (incluso Quaestio Holding)	13,7	0,05	14,3	0,06
- Altro (YARD, DeA Capital RE France, Iberia, Polonia)	8,4	0,04	6,6	0,03
<b>Totale AAM (A)</b>	<b>207,5</b>	<b>0,80</b>	<b>217,7</b>	<b>0,84</b>
<b>Alternative Investment</b>				
- AI Platform Investments	103,2	0,40	118,0	0,45
- AI Other Investments	32,5	0,12	51,4	0,20
<b>Totale AI (B)</b>	<b>135,7</b>	<b>0,52</b>	<b>169,4</b>	<b>0,65</b>
<b>Portafoglio Investimenti (A+B)</b>	<b>343,2</b>	<b>1,32</b>	<b>387,1</b>	<b>1,49</b>
<b>Altre attività (passività) nette</b>	<b>10,9</b>	<b>0,04</b>	<b>4,6</b>	<b>0,02</b>
<b>Posizione Finanziaria Netta Società Holdings</b>	<b>71,3</b>	<b>0,27</b>	<b>34,5</b>	<b>0,13</b>
<b>NAV</b>	<b>425,4</b>	<b>1,63</b>	<b>426,2</b>	<b>1,64</b>

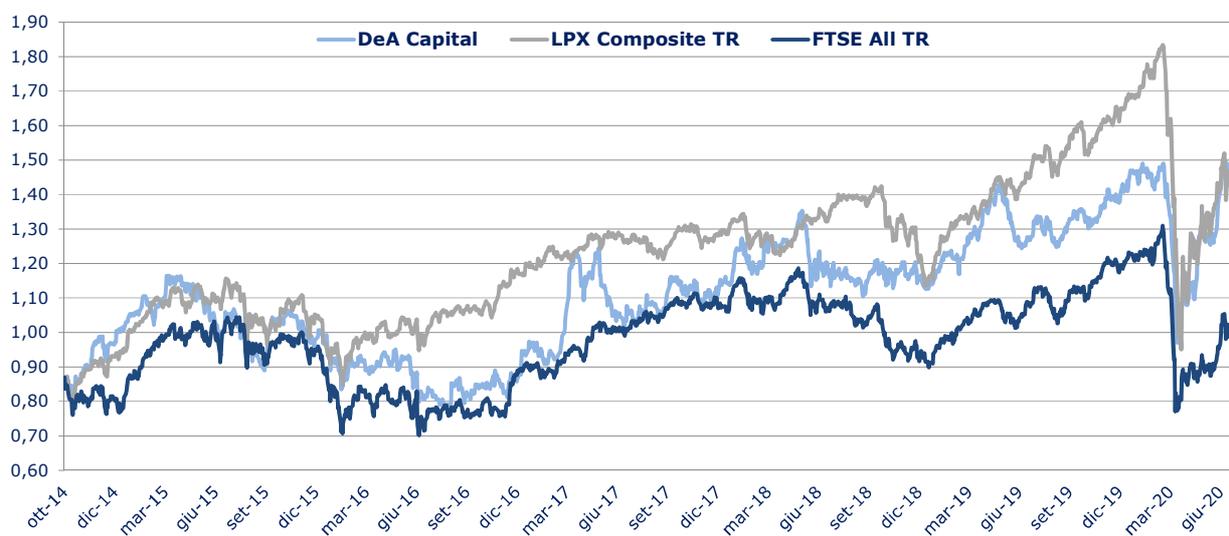
### 3. Informazioni Borsistiche

#### ➤ Andamento del Titolo

##### - Dal 1° gennaio 2020 al 30 giugno 2020



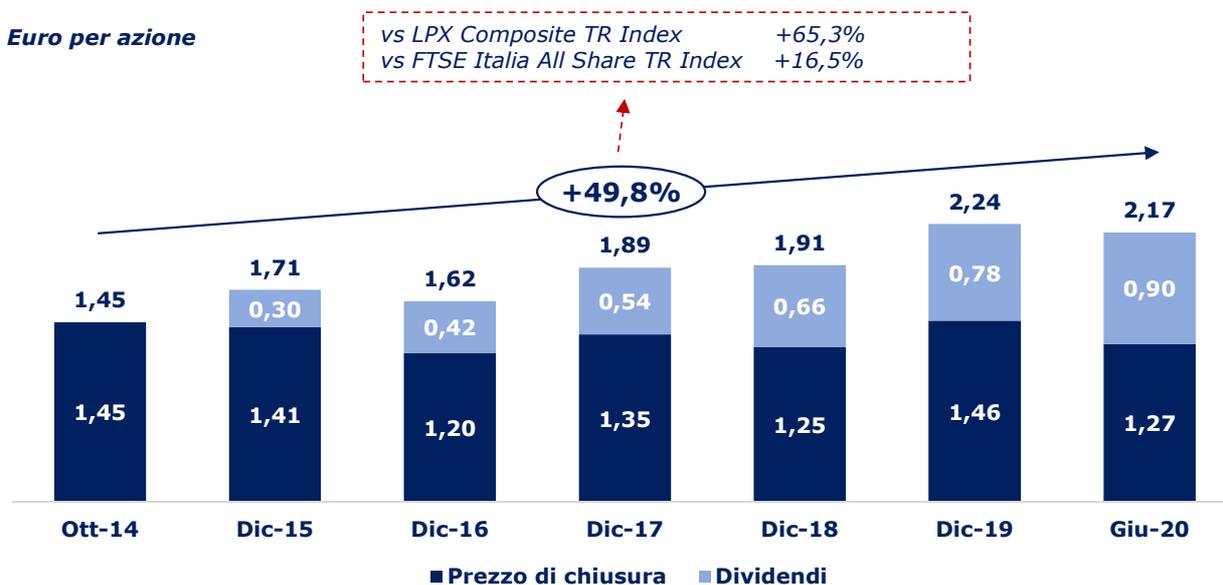
##### - Dal 1° ottobre 2014 (\*) al 30 giugno 2020



(\*) Performance dal 1° ott. 2014 (closing date per l'uscita dall'investimento in Générale de Santé) al 30 giugno 2020

➤ **Total Shareholder Return (\*) – DeA Capital S.p.A.**

Euro per azione



(\*) Performance dal 1° ott. 2014 (closing date per l'uscita dall'investimento in Générale de Santé) al 30 giugno 2020

**La performance del titolo DeA Capital**

Con riferimento alla performance nel 2020, il titolo DeA Capital ha fatto registrare una variazione pari al -12,9%; nello stesso arco temporale, gli indici FTSE All-Share® TR e LPX Composite® TR hanno fatto registrare performance pari rispettivamente al -16,2% e al -14,4%.

Dal 1° ottobre 2014 (data di closing per la cessione della partecipazione in GDS) al 30 giugno 2020, il titolo DeA Capital ha realizzato una performance complessiva (inclusi i dividendi straordinari) pari al +49,8%, mentre l'indice del mercato italiano FTSE All-Share® TR del +16,5% e l'indice LPX Composite® TR del +65,3% (fonte Bloomberg).

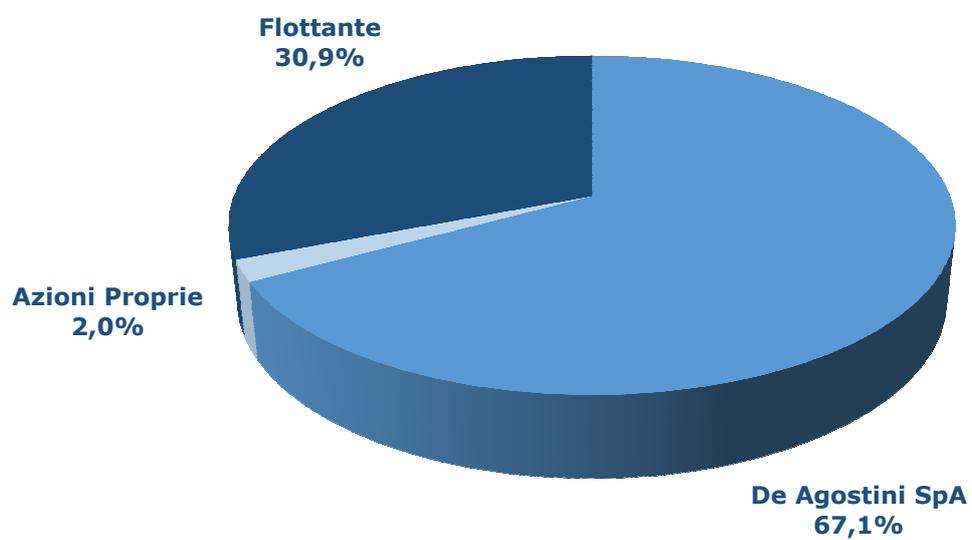
La liquidità del titolo nel 1° Semestre 2020 si è attestata su volumi medi giornalieri di scambio pari a circa n. 255.000 azioni, in aumento rispetto alla media giornaliera del 2019.

Di seguito sono riportate le quotazioni registrate dal titolo DeA Capital nel 2020:

Dati in Euro	1° gen./30 giu. 2020
Prezzo massimo di riferimento	1,50
Prezzo minimo di riferimento	0,78
Prezzo medio semplice	1,11
Prezzo al 30 giugno 2020 (Euro / azione)	1,27
<b>Capitalizzazione di mercato al 30 giugno 2020 (milioni di Euro)</b>	<b>332</b>

---

➤ **Composizione dell’Azionariato di DeA Capital S.p.A. (#)**



(#) *Composizione al 30 giugno 2020*

---

## **Investor Relations**

DeA Capital S.p.A. mantiene un'attività stabile e strutturata di relazione con gli investitori, anche in un contesto complesso come quello attuale dopo la diffusione a livello globale del COVID-19. Nel 2020 la Società ha proseguito e intende proseguire con l'**attività di comunicazione**, anche attraverso la partecipazione a diversi eventi e *roadshow*, a partire dalla *Virtual STAR Conference* di Milano, organizzata da Borsa Italiana, che si è tenuta a fine maggio 2020 nella modalità di video-conferenza. Durante l'evento si sono tenuti incontri *one-to-one* tra il *management* e diversi investitori.

Il titolo DeA Capital è attualmente coperto con **ricerca** dai due principali intermediari sul mercato italiano, Equita SIM e Intermonte SIM, quest'ultimo con il ruolo di *specialist*. Inoltre, da inizio 2015 è stata avviata la copertura del titolo anche da parte di Edison Investment Research, società indipendente specializzata nella ricerca azionaria, con base a Londra. Nel 2020 le ricerche e gli *insight* di Edison relativamente al titolo DeA Capital sono stati letti da circa 1.200 investitori istituzionali e analisti, con una distribuzione geografica in diversi paesi tra Europa, Nord America, Africa e Asia. Si segnala che le ricerche predisposte dagli intermediari sopra citati sono disponibili nella sezione *Investor Relations / Analyst Coverage* del sito [www.deacapital.com](http://www.deacapital.com).

Da dicembre 2008 il titolo DeA Capital fa parte degli **indici** LPX®, nello specifico dell'*LPX Composite®* e dell'*LPX Europe®*. Gli indici LPX® misurano le *performance* delle principali società quotate operanti nel *private equity* ("*Listed Private Equity*" o LPE) e grazie alla significativa diversificazione per geografia e tipologia di investimento sono diventati tra i *benchmark* più utilizzati per l'*LPE asset class*. I metodi di composizione degli indici sono pubblicati nella *Guida degli Indici LPX Equity*. Per ulteriori informazioni si rimanda al sito internet: [www.lpx.ch](http://www.lpx.ch).

Da gennaio 2020 si segnala inoltre che il titolo DeA Capital è entrato a far parte dell'indice **FTSE Italia Mid Cap**, che è composto dalle principali società italiane per capitalizzazione non appartenenti all'indice FTSE Italia MIB: <https://www.borsaitaliana.it/borsa/azioni/mid-cap/lista.html>.

Il **sito web** di DeA Capital S.p.A. è raggiungibile all'indirizzo [www.deacapital.com](http://www.deacapital.com) ed è disponibile in lingua italiana e inglese. Il nuovo sito web di DeA Capital S.p.A. è stato lanciato a inizio agosto 2020, in una nuova veste grafica, con un menu più sintetico e funzionale. Il sito si presenta altresì ricco di informazioni, dati finanziari, strumenti, documenti e *news* relative al Gruppo DeA Capital.

DeA Capital S.p.A. pubblica inoltre il **bilancio interattivo**, relativo ai risultati finanziari annuali. Le versioni di tale bilancio sono disponibili sul sito nella sezione "Bilanci e Relazioni".

Il *web* è il principale strumento di contatto per gli investitori, i quali hanno la possibilità di iscriversi a varie *mailing list* al fine di ricevere tempestivamente tutte le novità relative al Gruppo DeA Capital e di inviare domande o richieste di informazioni e documenti alla Funzione *Investor Relations* della Società, che si impegna a rispondere in tempi brevi, come indicato nella *Investor Relations Policy* pubblicata sul sito.

---

## 4. Fatti di rilievo intervenuti nel 1° Semestre 2020

### ➤ Diffusione del COVID-19

Il periodo in esame ha visto il progressivo diffondersi del COVID-19, il quale, inizialmente circoscritto alla Cina, si è successivamente esteso prima all'Europa e poi al resto del mondo, assumendo il carattere di pandemia. Il rallentamento delle attività produttive e commerciali, indotto dai provvedimenti di contenimento della diffusione del virus presi dalle autorità in tutto il mondo, ha condotto ad effetti dirompenti sull'economia globale e all'aumento dell'incertezza del quadro di riferimento, con conseguente aumento della volatilità dei mercati finanziari.

In tale contesto, il Gruppo DeA Capital ha mostrato nel corso del 1° Semestre 2020 una forte resilienza delle proprie attività e dei collegati risultati economici.

Avendo mantenuto ininterrottamente la continuità operativa dapprima con l'adozione tempestiva e generalizzata di una *policy* di *smart-working*, 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 tecnici necessari a garantire un rientro a rotazione nelle sedi operative di tutti i *professionals* in organico – il Gruppo ha potuto presidiare il governo delle proprie attività in questo 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 di Piattaforma di *Alternative Asset Management*, le misure restrittive alla mobilità delle persone rese necessarie dal COVID-19 hanno portato ad un generale rallentamento delle transazioni in entrata e in uscita per i fondi in gestione, con una sostanziale stabilità dei risultati gestionali del 1° Semestre 2020 nel confronto con il medesimo periodo dell'anno precedente.

A fronte del quadro di instabilità indotto dalla diffusione del COVID-19, il Gruppo ha comunque proseguito le attività di sviluppo della Piattaforma, nei segmenti del *Real Estate* (con i nuovi fondi "GO Italia VII" e "Park West" avviati nel mese di giugno), del *Private Equity* (lancio di due nuovi fondi successivamente alla chiusura del periodo), del Credito (ampliamento del Fondo CCR II) e nelle soluzioni di investimento *multi-asset* / *multi-manager*, oltre che nell'ulteriore estensione ai mercati di lingua tedesca delle attività di *real estate advisory*.

Viste anche la resilienza dei risultati sopra delineata e le conferme, in un contesto di turbolenza macroeconomica, della solidità delle attività di sviluppo, le verifiche condotte in merito al valore degli attivi immateriali al 30 giugno 2020 – il *goodwill* e gli *intangibles* registrati nel bilancio del Gruppo sono sostanzialmente legati alla Piattaforma di *Alternative Asset Management* e alle prospettive dei flussi commissionali rivenienti dai fondi in gestione – fanno ritenere che allo stato non vi siano elementi tali da far presumere alcuna perdita durevole in relazione agli stessi.

A livello di *Alternative Investment*, la diffusione del COVID-19 ha sicuramente condizionato l'andamento dei *Platform Investments* (investimenti a supporto della Piattaforma, in particolare relativi ad alcuni dei fondi da questa gestiti), che hanno fatto rilevare una riduzione di *fair value* attestata a -10,3 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, solo parzialmente bilanciata dalla rivalutazione registrata nella partecipazione detenuta in Kenan Investments / Migros (+5,0 milioni di Euro nel periodo).

---

In conclusione, i risultati gestionali rilevati nel 1° Semestre 2020, uniti alla conferma delle capacità di sviluppo della Piattaforma di *Alternative Asset Management*, fanno ritenere che rimangano intatti i presupposti di resilienza circa l'andamento economico a livello di Gruppo, almeno per la restante parte dell'anno.

➤ **Acquisizione di Quaestio Holding / Quaestio SGR – Versamento dell'integrazione di prezzo delle attività di NPL Servicing e incasso relativo alle cessioni delle attività di NPL Servicing e NPL Management**

Nel corso del mese di febbraio 2020, a seguito della cessione da parte di Quaestio Holding della quota detenuta in Quaestio Cerved Credit Management (Attività di NPL Servicing) e sulla base degli accordi sottoscritti nel contesto dell'ingresso nella compagine sociale della stessa Quaestio Holding, DeA Capital S.p.A. ha proceduto al versamento di 16,5 milioni di Euro a titolo di integrazione di prezzo (con l'importo in esame già registrato tra le passività finanziarie al 31 dicembre 2019).

Sempre in base ai suddetti accordi, nel mese di maggio 2020 Quaestio Holding ha effettuato la distribuzione degli importi sostanzialmente rivenienti dalle cessioni delle Attività NPL (Management e Servicing), per un *cash-in* da parte di DeA Capital S.p.A. pari a 22,3 milioni di Euro (importo già recepito nella PFN al 31 dicembre 2019).

➤ **Dividendi dalle attività di *Alternative Asset Management***

Nel corso del 1° Semestre 2020 le attività di *Alternative Asset Management* hanno distribuito dividendi in favore delle Società  *Holding* del Gruppo DeA Capital pari a complessivi 19,1 milioni di Euro (22,9 milioni nel 2019), riconducibili per 15,1 milioni di Euro a DeA Capital Real Estate SGR e per 4,0 milioni di Euro a DeA Capital Alternative Funds SGR.

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

Nel corso del 1° Semestre 2020 il Gruppo DeA Capital ha portato ad incremento dei rispettivi investimenti i versamenti effettuati per complessivi 2,7 milioni di Euro relativamente ai fondi IDeA I FoF, ICF III, IDeA EESS, IDeA ToI, IDeA CCR II, IDeA Agro e Santa Palomba.

Parallelamente, nel corso del 1° Semestre 2020 il Gruppo DeA Capital ha ricevuto distribuzioni (al netto delle ritenute di imposta) per complessivi 7,0 milioni di Euro (relativamente ai fondi IDeA I FoF, ICF II, IDeA EESS e Venere).

Pertanto, nel 1° Semestre 2020 i fondi nei quali DeA Capital S.p.A. ha investito hanno comportato, per la quota di competenza del Gruppo, un saldo netto di cassa positivo per complessivi 4,3 milioni di Euro.

➤ **Distribuzione da parte di IDEaMI**

In data 13 maggio 2020 DeA Capital S.p.A. ha incassato 16,5 milioni di Euro a titolo di distribuzione anticipata parziale dell'attivo di liquidazione di IDEaMI. Successivamente alla chiusura del periodo, nei mesi di agosto e settembre 2020, DeA Capital S.p.A. ha incassato ulteriori 5,7 milioni di Euro a valere sul saldo dell'attivo di liquidazione per gli azionisti ordinari e sul residuo di pertinenza delle azioni speciali (sino a circa 22 milioni di Euro per il complesso della liquidazione di IDEaMI).

---

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

In data 20 aprile 2020 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 18 aprile 2019 (la cui scadenza era prevista con l'approvazione del Bilancio relativo all'Esercizio 2019), 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 2020 (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 (salvo specifiche eccezioni individuate dal Piano) essere inferiore del 20% rispetto al prezzo di riferimento registrato dal titolo nella seduta di borsa precedente ogni singola operazione di alienazione (ancorché tale limite potrà non trovare applicazione in determinati casi).

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

Nel corso del mese di aprile 2020 sono state attribuite n. 1.184.906 azioni proprie (pari allo 0,4% circa del capitale sociale) a valere sui Piani di *Performance Share* 2016-2018 e 2017-2019.

In data 20 aprile 2020 l'Assemblea degli Azionisti di DeA Capital S.p.A. ha approvato il Piano di incentivazione denominato "Piano di *Performance Share* DeA Capital 2020-2022" 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 12 maggio 2020, in attuazione della delibera dell'Assemblea, ha deliberato: (i) di dare avvio al Piano di *Performance Share* 2020-2022 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. 1.420.000 *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.

---

➤ **Nomina per cooptazione del dott. Nicola Drago quale Amministratore non esecutivo e non indipendente di DeA Capital S.p.A.**

In data 12 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione della Società ha nominato per cooptazione il dott. Nicola Drago quale nuovo Amministratore non esecutivo e non indipendente di DeA Capital S.p.A., a seguito delle dimissioni del dott. Marco Drago. Il dott. Marco Drago, che ricopriva la carica di Amministratore non esecutivo e non indipendente, non aveva incarichi nei comitati interni al Consiglio di Amministrazione.

La cooptazione nell'organo amministrativo del dott. Nicola Drago, che resterà in carica sino alla prossima Assemblea della Società, è avvenuta in conformità alle previsioni di legge e di Statuto.

➤ **Approvazione della nuova struttura organizzativa di DeA Capital S.p.A., con la nomina di Manolo Santilli, *Chief Financial Officer*, a Direttore Generale della Società (*Chief Operating Officer*) dal 1° luglio 2020**

Nella stessa riunione del 12 maggio 2020 il Consiglio di Amministrazione ha altresì approvato la nuova struttura organizzativa di DeA Capital S.p.A., su proposta dell'Amministratore Delegato Paolo Ceretti e dopo il parere favorevole del Comitato per la Remunerazione e Nomine.

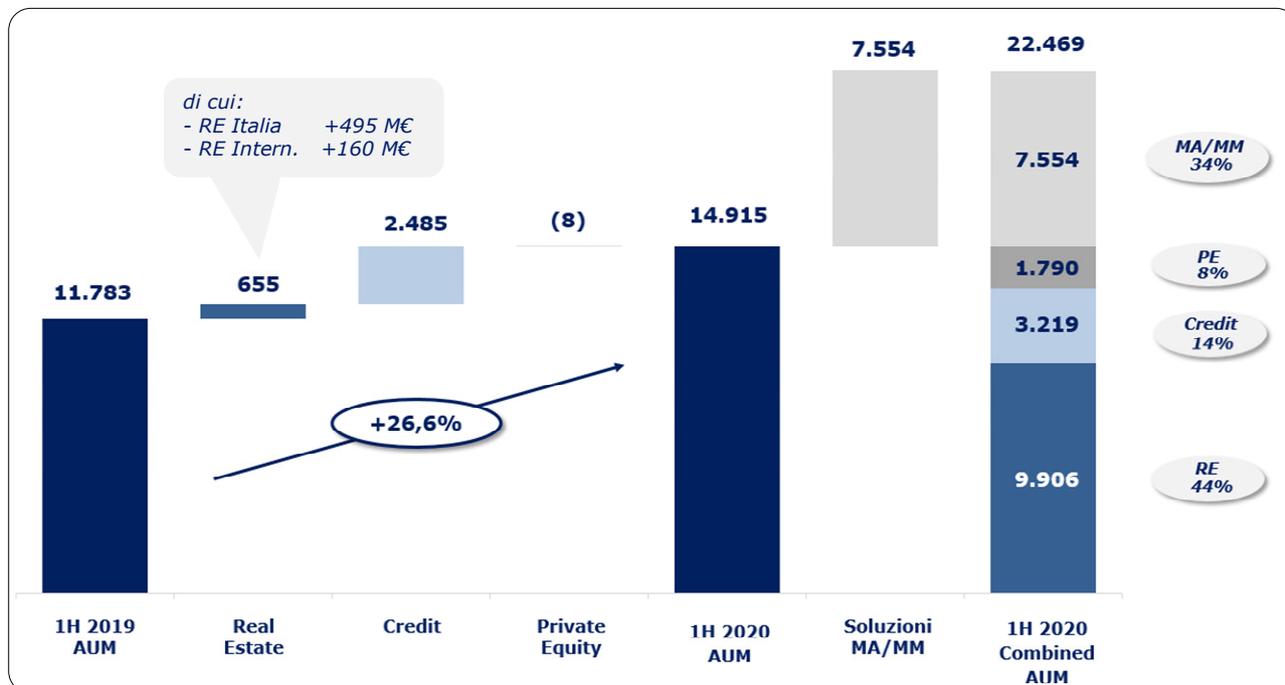
La nuova struttura organizzativa, definita nel quadro sia di una maggior complessità e dimensione operativa, sia del necessario supporto allo sviluppo del Gruppo, ha previsto la nomina – con efficacia dal 1° luglio 2020 – di Manolo Santilli (*Chief Financial Officer*) a Direttore Generale di DeA Capital S.p.A.; Emanuele Caniggia, Amministratore Delegato di DeA Capital Real Estate SGR, e Gianandrea Perco, Amministratore Delegato di DeA Capital Alternative Funds SGR, continueranno a far riferimento all'Amministratore Delegato della Società, Paolo Ceretti.

➤ **Distribuzione straordinaria parziale della Riserva Sovrapprezzo Azioni**

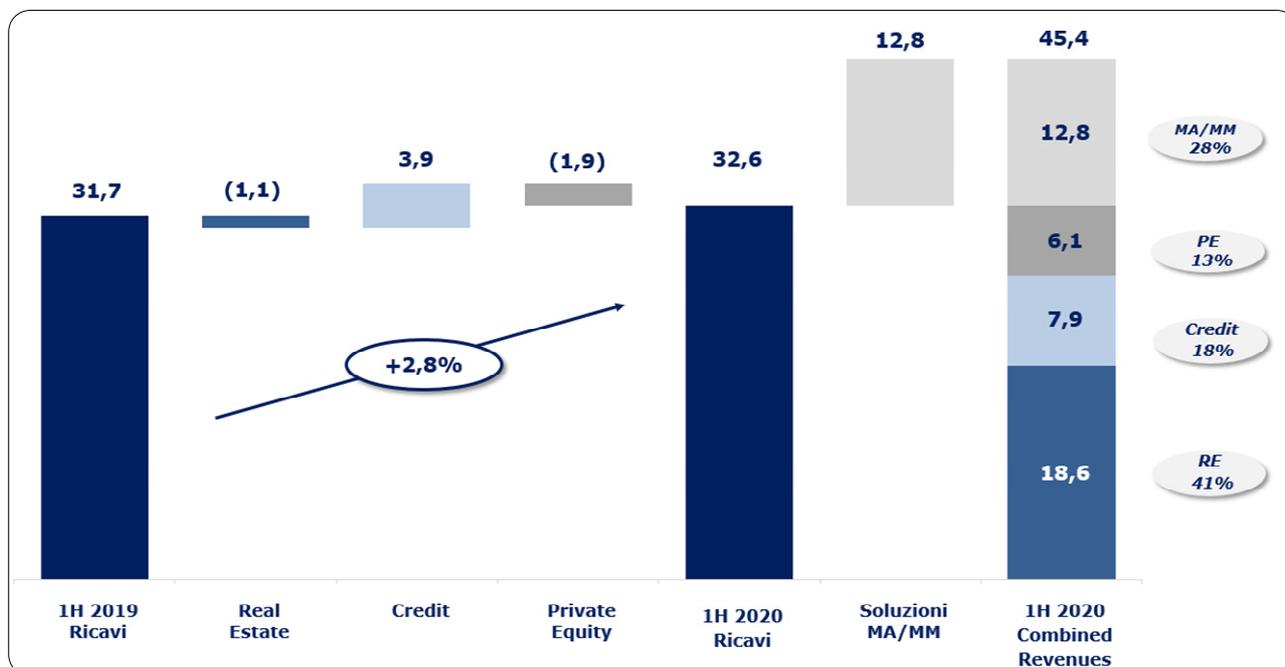
In data 24 giugno 2020 DeA Capital S.p.A., in coerenza con quanto deliberato dall'Assemblea degli Azionisti del 20 aprile 2020, ha proceduto alla distribuzione parziale della Riserva Sovrapprezzo Azioni nella misura di Euro 0,12 per azione ovvero, sulla base del numero totale di azioni aventi diritto, per un ammontare complessivo di circa 31,3 milioni di Euro.

## 5. Risultati del Gruppo DeA Capital

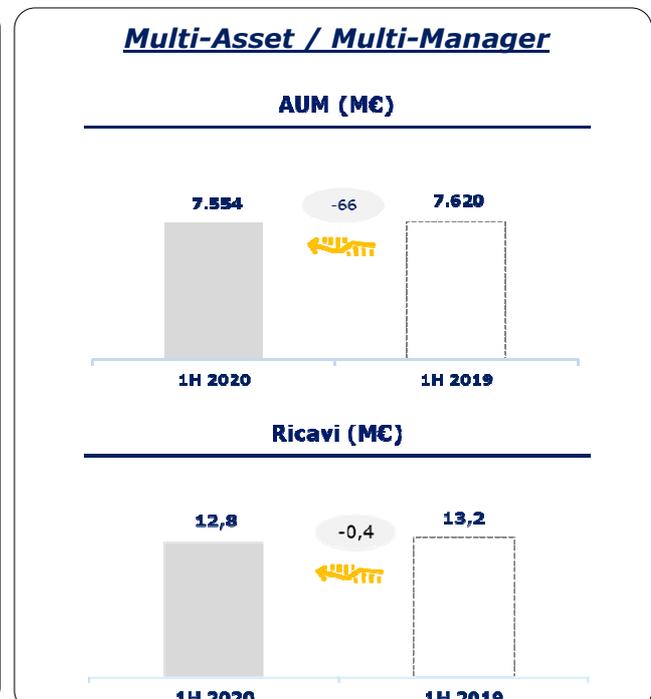
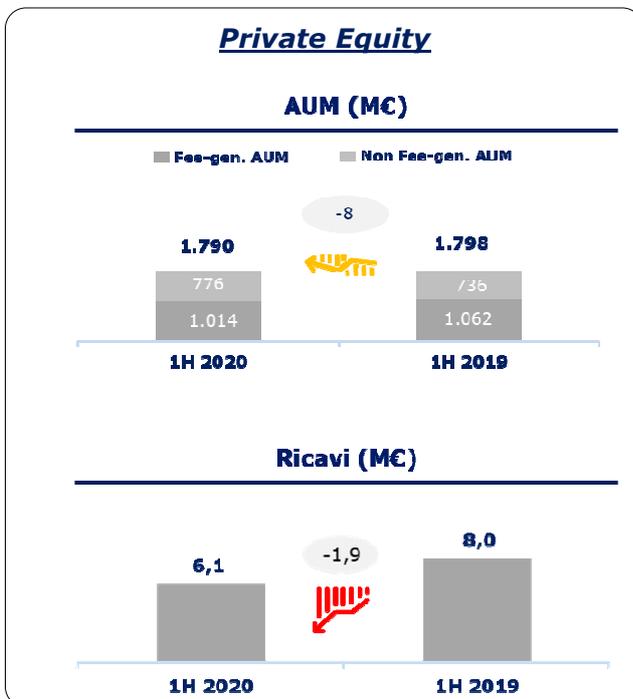
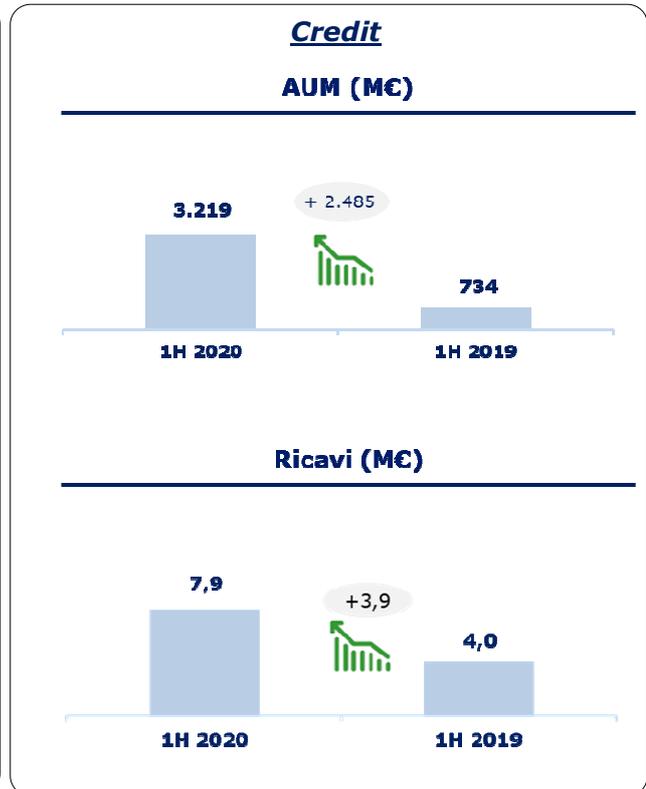
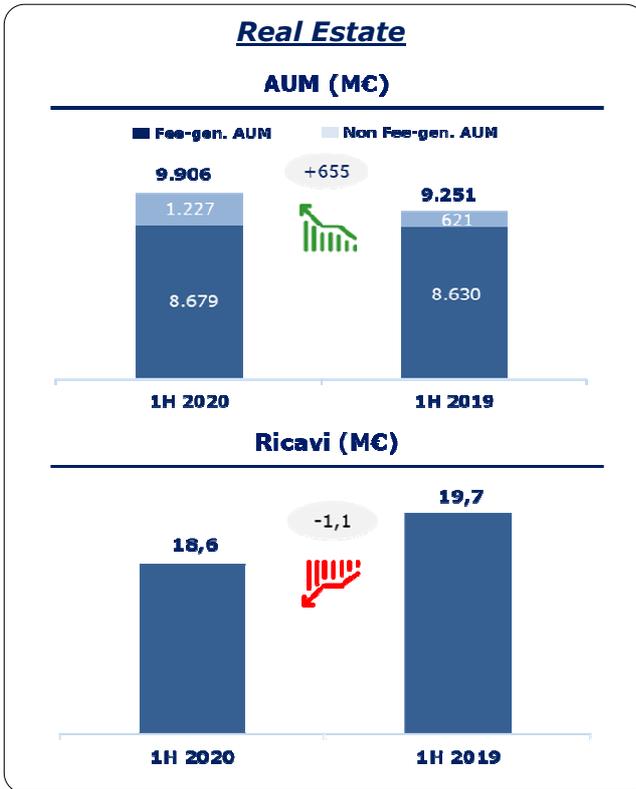
### ➤ Piattaforma di Alternative Asset Management – AUM (M€)



### ➤ Piattaforma di Alternative Asset Management – Ricavi (M€)



➤ **Dettagli per Soluzione di Investimento (M€)**



---

➤ **Risultati consolidati – Situazione Economica**

Il Risultato Netto di Gruppo registrato nei primi sei mesi del 2020 è pari a -1,8 milioni di Euro, in miglioramento rispetto a -3,9 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019.

I ricavi e altri proventi al 30 giugno 2020 sono così scomponibili:

- Commissioni da *Alternative Asset Management*, al netto delle elisioni, per 32,5 milioni di Euro (31,5 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019);
- Risultato da partecipazioni valutate all'*equity* negativo per -0,7 milioni di Euro (-0,1 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019);
- Altri proventi e oneri da investimenti per complessivi -8,9 milioni di Euro, dovuti prevalentemente alla riduzione dei *fair value* della partecipazione in Talgo detenuto dal Fondo IDeA OF I e di altri fondi in portafoglio (-5,8 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019).

I costi operativi si sono attestati a complessivi 30,7 milioni di Euro (di cui -25,2 milioni di Euro relativi all'*Alternative Asset Management*), rispetto a 26,7 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019.

I Proventi e oneri finanziari si sono attestati complessivamente a -2,3 milioni di Euro al 30 giugno 2020, relativi principalmente al Fondo OF I (-0,3 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019).

L'impatto complessivo delle imposte nei primi sei mesi del 2020, pari a +3,0 milioni di Euro (-2,9 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019), è la risultante delle imposte relative all'*Alternative Asset Management* per -0,3 milioni di Euro (-3,5 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019) e alle strutture di  *Holding* per +3,3 milioni di Euro (+0,6 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019).

Il Risultato Netto di Gruppo, pari a -1,8 milioni di Euro, è riconducibile per +6,6 milioni di Euro all'*Alternative Asset Management*, per -7,1 milioni di Euro all'*Alternative Investment* e per -1,3 milioni di Euro alle Società Holding / Elisioni.

## Situazione Economica Sintetica del Gruppo

	1° Semestre 2020	1° Semestre 2019
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>		
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	32.528	31.523
Risultato da partecipazioni valutate all'Equity	(706)	(133)
Altri proventi/oneri da Investimenti	(8.903)	(5.841)
Ricavi da attività di servizio	45	197
Altri ricavi e proventi	373	30
Altri costi e oneri (*)	(30.699)	(26.689)
Proventi e oneri finanziari	(2.283)	(318)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(9.644)</b>	<b>(1.231)</b>
Imposte sul reddito	2.981	(2.884)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(6.663)</b>	<b>(4.115)</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>(6.663)</b>	<b>(4.115)</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	(1.783)	(3.904)
- Risultato Attribuibile a Terzi	(4.880)	(211)
Utile (Perdita) per azione, base	(0,007)	(0,015)
Utile (Perdita) per azione, diluito	(0,007)	(0,015)

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

## Andamento per Settore di Attività nel 1° Semestre 2020

	Alternative Investment	Alternative Asset Management	Società Holdings / Elisioni	Consolidato
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>				
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	0	32.603	(75)	32.528
Risultato da partecipazioni valutate all'Equity	(137)	(569)	0	(706)
Altri proventi/oneri da Investimenti	(8.454)	(448)	(1)	(8.903)
Altri ricavi e proventi	0	178	241	419
Altri costi e oneri	(744)	(25.177)	(4.778)	(30.699)
Proventi e oneri finanziari	(2.196)	(142)	55	(2.283)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(11.531)</b>	<b>6.445</b>	<b>(4.558)</b>	<b>(9.644)</b>
Imposte sul reddito	0	(307)	3.288	2.981
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(11.531)</b>	<b>6.138</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(6.663)</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(11.531)</b>	<b>6.138</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(6.663)</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	(7.100)	6.587	(1.270)	(1.783)
- Risultato Attribuibile a Terzi	(4.431)	(449)	0	(4.880)

## Andamento per Settore di Attività nel 1° Semestre 2019

	Alternative Investment	Alternative Asset Management	Società Holdings / Elisioni	Consolidato
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>				
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	0	31.734	(211)	31.523
Risultato da partecipazioni valutate all'Equity	(47)	(86)	0	(133)
Altri proventi/oneri da Investimenti	(6.423)	582	0	(5.841)
Altri ricavi e proventi	0	33	194	227
Altri costi e oneri	(253)	(22.692)	(3.744)	(26.689)
Proventi e oneri finanziari	89	(117)	(290)	(318)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(6.634)</b>	<b>9.454</b>	<b>(4.051)</b>	<b>(1.231)</b>
Imposte sul reddito	0	(3.488)	604	(2.884)
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(6.634)</b>	<b>5.966</b>	<b>(3.447)</b>	<b>(4.115)</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(6.634)</b>	<b>5.966</b>	<b>(3.447)</b>	<b>(4.115)</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	(6.800)	6.343	(3.447)	(3.904)
- Risultato Attribuibile a Terzi	166	(377)	0	(211)

➤ **Risultati consolidati – Statement of Performance – IAS 1**

Il Risultato Complessivo o *Statement of Performance* – IAS 1, nel quale si registra il risultato del periodo comprensivo dei risultati rilevati direttamente a patrimonio netto, evidenzia, per la quota attribuibile al Gruppo, un saldo negativo pari a -2,2 milioni di Euro, riferibile sostanzialmente al Risultato Netto del Conto Economico.

	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>		
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio (A)</b>	<b>(6.663)</b>	<b>(4.115)</b>
Componenti che potrebbero essere in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	(117)	205
Componenti che non saranno in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	(278)	(60)
<b>Totale Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale (B)</b>	<b>(395)</b>	<b>145</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo dell'esercizio (A)+(B)</b>	<b>(7.058)</b>	<b>(3.970)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo attribuibile a:</b>		
- Attribuibile al Gruppo	(2.178)	(3.759)
- Attribuibile a Terzi	(4.880)	(211)

➤ **Risultati consolidati – Situazione Patrimoniale**

<i>Dati in migliaia di Euro</i>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ATTIVO CONSOLIDATO</b>		
<b>Attivo non corrente</b>		
<b>Immobilizzazioni Immateriali e Materiali</b>		
Avviamento	99.936	104.647
Immobilizzazioni Immateriali	26.392	42.912
Immobilizzazioni Materiali	12.878	14.297
- <i>Fabbricati in Leasing</i>	12.154	13.420
- <i>Altre Immobilizzazioni Materiali in Leasing</i>	267	318
- <i>Altre Immobilizzazioni Materiali</i>	457	559
Totale Immobilizzazioni Immateriali e Materiali	139.206	161.856
<b>Investimenti Finanziari</b>		
Partecipazioni in società collegate e <i>Joint Ventures</i>	27.003	30.802
Partecipazioni detenute da Fondi a Fair Value through P&L	17.217	22.773
Partecipazioni in altre imprese-valutate al Fair Value through P&L	30.642	50.382
Fondi-valutati al Fair Value through P&L	126.594	143.597
Altre attività finanziarie valutate al Fair Value	0	37
Totale Investimenti Finanziari	201.456	247.591
<b>Altre attività non Correnti</b>		
Imposte anticipate	3.871	2.409
Finanziamenti e crediti	4.803	2.485
Crediti finanziari per <i>leasing</i> non correnti	1.193	1.313
Altre attività non correnti	4.911	4.990
Totale Altre attività non correnti	14.778	11.197
<b>Totale Attivo non corrente</b>	<b>355.440</b>	<b>420.644</b>
<b>Attivo corrente</b>		
Crediti commerciali	11.505	8.653
Attività finanziarie valutate al <i>Fair Value</i>	14.026	14.192
Crediti finanziari	0	245
Crediti finanziari per <i>leasing</i> correnti	249	0
Crediti per imposte da consolidato fiscale vs Controllanti	2.607	3.953
Altri crediti verso l'Erario	33.799	37.176
Altri crediti	10.618	8.207
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	97.030	99.511
Totale Attività correnti	169.834	171.937
<b>Totale Attivo corrente</b>	<b>169.834</b>	<b>171.937</b>
<b>TOTALE ATTIVO CONSOLIDATO</b>	<b>525.274</b>	<b>592.581</b>
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO CONSOLIDATO</b>		
<b>PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>		
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>	<b>425.364</b>	<b>457.464</b>
<b>Capitale e riserve di Terzi</b>	<b>19.203</b>	<b>23.634</b>
<b>Patrimonio Netto Consolidato (Gruppo e Terzi)</b>	<b>444.567</b>	<b>481.098</b>
<b>PASSIVO CONSOLIDATO</b>		
<b>Passivo non corrente</b>		
Debiti verso fornitori	800	800
Imposte differite passive	5.870	5.993
TFR ed altri Fondi relativi al personale	6.215	5.582
Debiti verso il Personale ed Enti previdenziali	948	631
Passività finanziarie	14.260	13.457
- <i>Passività Finanziarie per Leasing</i>	11.050	12.437
- <i>Altre Passività Finanziarie</i>	3.210	1.020
<b>Totale Passivo non corrente</b>	<b>28.093</b>	<b>26.463</b>
<b>Passivo corrente</b>		
Debiti verso fornitori	5.858	5.470
TFR ed altri Fondi relativi al personale	27	21
Debiti verso il personale ed Enti Previdenziali	6.583	11.836
Debiti per imposte correnti	4.794	4.336
Altri debiti verso l'Erario	1.181	1.491
Altri debiti	31.127	42.299
Debiti finanziari a breve	3.044	19.567
- <i>Debiti finanziari a breve per Leasing</i>	3.044	3.045
- <i>Altri debiti finanziari a breve</i>	0	16.522
<b>Totale Passivo corrente</b>	<b>52.614</b>	<b>85.020</b>
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>	<b>525.274</b>	<b>592.581</b>

Al 30 giugno 2020 DeA Capital S.p.A. ha registrato un patrimonio netto consolidato di pertinenza pari a 425,4 milioni di Euro – corrispondente a un *Net Asset Value* ("NAV") pari a 1,63 Euro/Azione (rispetto a 1,64 Euro/Azione a fine 2019, "*adjusted*" per la distribuzione del dividendo straordinario, pari a 0,12 Euro/Azione, effettuata nel giugno 2020).

Nella tabella di seguito è riportata l'evoluzione del NAV di Gruppo nel corso del 1° Semestre 2020:

<i>Evoluzione NAV di Gruppo</i>	<i>Valore Complessivo (M€)</i>	<i>N. Azioni (in milioni)</i>	<i>Valore per Azione (€)</i>
<b>NAV di Gruppo al 31 dicembre 2019</b>	<b>457,5</b>	<b>260,0</b>	<b>1,76</b>
Distribuzione dividendo straordinario	(31,3)		(0,12)
<b>NAV di Gruppo al 31 dicembre 2019 "<i>adjusted</i>"</b>	<b>426,2</b>	<b>260,0</b>	<b>1,64</b>
Consegna di azioni proprie a valere sui piani di incentivazione	0,0	1,2	1,14 (*)
Risultato Complessivo - <i>Statement of Performance</i> - IAS 1	(2,2)		
Altri movimenti di NAV	1,4		
<b>NAV di Gruppo al 30 giugno 2020</b>	<b>425,4</b>	<b>261,2</b>	<b>1,63</b>

(\*) Prezzo di mercato alla data di consegna delle azioni

### ➤ Risultati consolidati – Posizione Finanziaria Netta

Al 30 giugno 2020 la Posizione Finanziaria Netta consolidata è risultata positiva per 97,2 milioni di Euro, come dettagliata nella tabella a seguire.

<b>Posizione Finanziaria Netta</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019 (§)</b>	<b>Variazione</b>
<i>(Dati in milioni di Euro)</i>			
Disponibilità liquide	97,0	68,2	28,8
Attività finanziarie valutate al Fair Value through OCI	14,0	14,2	(0,2)
Crediti / Diritti contrattuali di natura finanziaria	3,5	25,0	(21,5)
Passività finanziarie non correnti	(14,3)	(13,5)	(0,8)
Passività finanziarie correnti	(3,0)	(19,6)	16,6
<b>Totale</b>	<b>97,2</b>	<b>74,3</b>	<b>22,9</b>

(§) Dati al 31.12.2019 rettificati per i dividendi distribuiti a giugno 2020 (31,3 milioni di Euro)

La variazione positiva della Posizione Finanziaria Netta consolidata registrata nel 1° Semestre 2020 rispetto al dato al 31 dicembre 2019 "*adjusted*" è stata generata prevalentemente dai movimenti del Portafoglio Investimenti (di cui 16,5 milioni di Euro relativi alla distribuzione di parte dell'attivo di liquidazione di IDEaMI)

Si ritiene che le disponibilità liquide e le ulteriori risorse finanziarie attivabili siano sufficienti a coprire il fabbisogno collegato agli impegni di versamento già sottoscritti nei fondi, anche tenuto conto degli ammontari che si prevede verranno richiamati / distribuiti dagli stessi. In relazione a tali *residual commitments*, la Società ritiene altresì che le risorse attualmente disponibili, oltre a quelle che saranno generate dall'attività operativa, consentiranno al Gruppo di soddisfare il fabbisogno derivante dall'attività di investimento, oltre che dalla gestione del capitale circolante.

---

## 6. Altre informazioni

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

Per quanto riguarda i rischi relativi alle caratteristiche del mercato e delle attività della Capogruppo DeA Capital S.p.A. e delle società incluse nel Bilancio Consolidato di Gruppo, nonché a seguito dei principali riscontri delle attività di *risk assessment* e di monitoraggio periodico delle *policy* adottate dal Gruppo, si ritiene di aver adottato un moderno sistema di *governance* in grado di consentire l'efficace gestione della complessità e il raggiungimento degli obiettivi strategici delle singole società e del Gruppo stesso. Inoltre, le valutazioni svolte dalle strutture organizzative e dagli Amministratori confermano sia che tali rischi e incertezze non assumono carattere di urgenza, sia la solidità patrimoniale e finanziaria del Gruppo DeA Capital.

#### **A. Rischi di contesto**

##### **A.1. Rischi connessi alle condizioni economiche generali**

La situazione economica, patrimoniale e finanziaria del Gruppo DeA Capital è influenzata dai vari fattori che compongono il quadro macro-economico nei paesi nei quali il Gruppo ha investito, tra cui l'andamento del Prodotto Interno Lordo, il livello di fiducia degli investitori e dei consumatori, l'andamento dei tassi di interesse, l'inflazione, il costo delle materie prime, il tasso di disoccupazione. La capacità di raggiungere gli obiettivi di medio-lungo periodo potrebbe essere influenzata dall'andamento generale dell'economia che potrebbe frenare lo sviluppo dei settori nei quali si è investito e/o del *business* delle società partecipate.

##### **A.2. Eventi socio-politici**

Conformemente alle proprie linee guida di sviluppo strategico, parte dell'attività del Gruppo DeA Capital è quella di investimento, con logica di *private equity*, in società / fondi di diverse giurisdizioni e di diversi paesi a livello mondiale, che a propria volta investono in diversi stati e aree geografiche. Gli investimenti del Gruppo DeA Capital potrebbero essere effettuati in Paesi esteri caratterizzati da situazioni sociali, politiche ed economiche tali da mettere a rischio il raggiungimento degli obiettivi di investimento definiti.

##### **A.3. Evoluzione normativa**

Le società del Gruppo svolgono la propria attività in settori e mercati regolamentati. Eventuali modifiche o evoluzioni del quadro normativo e regolamentare di riferimento, tali da condizionare la struttura dei costi e dei ricavi delle società partecipate o il regime fiscale applicato, potrebbero generare effetti negativi sui risultati economici del Gruppo. Per far fronte a tale rischio, il Gruppo ha definito un processo di costante monitoraggio della normativa di settore e della sua eventuale evoluzione, anche al fine di cogliere opportunità di *business* e di recepire, adeguandosi tempestivamente, eventuali disposizioni modificative del regime normativo e regolamentare vigente.

##### **A.4. Andamento dei mercati finanziari**

La capacità della Società di conseguire gli obiettivi strategici e gestionali potrebbe dipendere dall'andamento dei mercati finanziari. Un andamento negativo dei mercati finanziari potrebbe influire, in generale, sull'andamento dell'*Alternative Investment*, rendendo più complesse le operazioni di investimento e disinvestimento, e in particolare sulla capacità del Gruppo di accrescere il valore degli investimenti. Il valore delle partecipazioni detenute direttamente o indirettamente tramite i fondi in cui la Società ha investito potrebbe essere influenzato da fattori quali operazioni comparabili concluse sul mercato, multipli di settore e volatilità dei

---

mercati. L'andamento di tali fattori non direttamente controllabili da parte del Gruppo viene costantemente monitorato, al fine di identificare adeguate strategie di risposta che coinvolgano sia l'attività di indirizzo della gestione delle società del Gruppo, sia la strategia di investimento e di valorizzazione degli *asset* detenuti.

#### **A.5. Tassi di cambio**

La presenza in portafoglio di investimenti in valute diverse dall'Euro espone il Gruppo alla variazione dei tassi di cambio tra le valute. Una gestione *ad hoc* è riservata all'investimento in Kenan Investments, il quale, benché effettuato in Euro, ha un "sottostante" (partecipazione in Migros) espresso in lire turche.

#### **A.6. Tassi di interesse**

Le operazioni di finanziamento regolate a tassi variabili potrebbero esporre il Gruppo ad un decremento del valore degli investimenti diretti e indiretti nel caso in cui si verificasse un significativo aumento dei tassi di interesse di riferimento. Anche a questo proposito il Gruppo adotta politiche di monitoraggio costante circa il rischio in esame.

### **B. Rischi strategici**

#### **B.1. Concentrazione del Portafoglio Investimenti - Private Equity**

Nell'ambito della strategia di *Alternative Investment* perseguita dal Gruppo, la redditività complessiva di quest'ultimo potrebbe essere influenzata in modo significativamente negativo dall'andamento sfavorevole di uno o pochi investimenti, nell'ipotesi in cui non vi sia un adeguato livello di diversificazione del rischio, derivante dall'eccessiva concentrazione dell'attivo investito (su un numero ridotto di *asset*, settori, paesi, valute). Per far fronte a tali rischi, il Gruppo persegue una strategia di *asset allocation* finalizzata alla definizione di un portafoglio bilanciato e con un profilo di rischio moderato.

#### **B.2. Concentrazione dell'attività di Asset Management**

Nell'attività di *Alternative Asset Management* si potrebbero configurare eventi connessi a situazioni di eccessiva concentrazione, tali da ostacolare il raggiungimento del livello di rendimento atteso. Tali eventi potrebbero essere riconducibili a:

- concentrazione dell'attività di gestione delle SGR su un numero limitato di fondi, nel caso in cui per uno o più fondi venga a terminare il mandato di gestione;
- concentrazione delle risorse finanziarie dei fondi gestiti verso un numero limitato di settori e/o aree geografiche, nel caso di crisi valutarie, sistemiche o settoriali;
- per i fondi chiusi, concentrazione del *commitment* su pochi sottoscrittori;
- concentrazione degli immobili, presenti nel portafoglio dei fondi gestiti, in alcune città e/o in limitate tipologie (direzionale / commerciale), nel caso di crisi del mercato immobiliare di riferimento;
- concentrazione nei confronti di alcuni *tenant* rilevanti, nel caso in cui questi recedano dai contratti di locazione, che potrebbe generare un livello di *vacancy* tale da ridurre i risultati economici dei fondi e la valutazione degli immobili gestiti;
- concentrazione della scadenza di fondi immobiliari in un arco temporale limitato, con connessa elevata disponibilità di immobili sul mercato, tale da generare una diminuzione delle valutazioni degli stessi e allungare i tempi necessari per la liquidazione.

Per ciascuno degli scenari di rischio evidenziati, il Gruppo ha definito e implementato opportune strategie di gestione che investono sia aspetti strategici, sia aspetti operativi e gestionali, nonché un sistema di monitoraggio del livello di diversificazione delle attività di *Alternative Asset Management*.

---

### **B.3. Risorse chiave (Governance / Organizzazione)**

Il successo del Gruppo DeA Capital dipende in misura significativa dagli Amministratori Esecutivi e da alcune figure chiave del *Management*, dalla loro capacità di gestire efficacemente il *business* e le attività caratteristiche del Gruppo, nonché dalla conoscenza del mercato e dai rapporti professionali instaurati. L'interruzione del rapporto di collaborazione con una o più di tali risorse-chiave, senza un'adeguata sostituzione, nonché l'incapacità di attrarre e trattenere risorse qualificate, potrebbe condizionare gli obiettivi di crescita e avere effetti negativi sulle attività e sui risultati economici e finanziari del Gruppo. A mitigazione di tale rischio sono definite politiche di gestione delle risorse umane, in stretta correlazione con le esigenze del *business*, e di incentivazione, periodicamente riviste anche in funzione del contesto macro-economico e dei risultati conseguiti dal Gruppo.

## **C. Rischi operativi**

### **C.1. Operazioni di investimento**

Le operazioni di investimento effettuate dal Gruppo sono soggette ai rischi tipici dell'attività di *Private Equity*, quali quello della corretta valutazione della società *target* e della natura delle operazioni concluse. Il Gruppo ha implementato un processo strutturato di *due diligence* sulle società *target* e un'attenta definizione dei patti parasociali al fine di concludere accordi in linea con la strategia di investimento e con il profilo di rischio che il Gruppo stesso ha definito.

### **C.2. Rispetto dei covenants**

Alcune delle operazioni di investimento sono concluse sfruttando la leva finanziaria sulle società *target*. Per i contratti di finanziamento sottoscritti dalle partecipate sono previsti specifici *covenants*, generalmente assistiti da garanzie reali, il cui mancato rispetto potrebbe rendere necessarie operazioni di ricapitalizzazione delle società partecipate e comportare un incremento degli oneri finanziari connessi al rifinanziamento del debito. Il mancato rispetto dei *covenants* sui finanziamenti potrebbe comportare effetti negativi, oltre che sulla situazione finanziaria e sull'operatività delle società partecipate, anche sulla valutazione dell'investimento.

### **C.3. Operazioni di disinvestimento**

Relativamente all'attività di *Alternative Investment*, il Gruppo investe generalmente con orizzonti di medio-lungo periodo. Nell'arco del periodo di gestione dell'investimento potrebbero verificarsi situazioni esogene tali da influenzare in modo significativo i risultati gestionali delle partecipate e, di conseguenza, la valutazione dell'investimento stesso. Inoltre, nei casi di co-investimento, potrebbe rivelarsi difficoltosa o non perseguibile un'attività di indirizzo della gestione della partecipata e, in ultima analisi, impossibile disporre delle quote partecipative detenute per la presenza di *lock-up*. La strategia di disinvestimento, quindi, potrebbe essere influenzata negativamente da diversi fattori, alcuni dei quali non sono prevedibili al momento in cui gli investimenti sono effettuati. A fronte di tali situazioni di rischio, il Gruppo ha definito un processo di monitoraggio delle *performance* delle partecipate, facilitato dalla rappresentanza negli Organi di Amministrazione delle società partecipate rilevanti, finalizzato ad individuare tempestivamente eventuali situazioni di criticità.

### **C.4. Funding Risk**

I flussi reddituali attesi dall'attività di *Alternative Asset Management* dipendono dalla capacità delle SGR del Gruppo di stabilizzare / accrescere le masse gestite. In tale quadro generale, l'attività di *fund-raising* potrebbe essere influenzata negativamente sia da fattori esogeni, sia da fattori endogeni, quali, ad esempio, l'errato *timing* della raccolta da parte delle SGR o l'interruzione della collaborazione con i *key managers* delle società di gestione. Il Gruppo ha definito apposite strategie di gestione dei rischi connessi al *fund-raising*, finalizzate sia al coinvolgimento di nuovi investitori, sia alla fidelizzazione di quelli attuali.

---

Per quanto riguarda gli effetti della diffusione del COVID-19, come già rilevato nella sezione sui "Fatti di rilievo intervenuti nel 1° Semestre 2020", il Gruppo ha visto sostanzialmente invariata la propria efficacia operativa e ha mantenuto una forte continuità di approccio gestionale, sia pure in un contesto che ha visto amplificati i rischi ai quali è già assoggettata la propria attività.

➤ **Rapporti con Soggetti Controllanti, Società Controllate e Parti Correlate**

Per quanto concerne le operazioni effettuate con parti correlate, queste sono riportate nella sezione "Altre Informazioni" della Nota Integrativa del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020.

➤ **Altre informazioni**

Al 30 giugno 2020 i dipendenti del Gruppo sono risultati pari a n. 229 unità (n. 212 unità a fine 2019), di cui n. 206 nell'*Alternative Asset Management* e n. 23 nell'*Alternative Investment / Società Holdings*; si segnala che al 30 giugno 2020 i dipendenti in organico non includono il personale distaccato dalla controllante De Agostini S.p.A..

In relazione alle prescrizioni regolamentari di cui all'art. 36 del Regolamento Mercati, in tema di condizioni per la quotazione di società controllanti, società costituite o regolate secondo leggi di Stati non appartenenti all'Unione Europea e di significativa rilevanza ai fini del bilancio consolidato, si segnala che nessuna società del Gruppo rientra nella previsione regolamentare citata.

Si segnala, inoltre, la non applicabilità delle condizioni inibenti la quotazione ai sensi dell'art. 37 del Regolamento Mercati, relativo alle società sottoposte all'altrui attività di direzione e coordinamento.

---

**Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato**  
**per il periodo 1° gennaio – 30 giugno 2020**

## • Stato Patrimoniale Consolidato

<i>Dati in migliaia di Euro</i>	Note	30.6.2020	31.12.2019
<b>ATTIVO CONSOLIDATO</b>			
<b>Attivo non corrente</b>			
<b>Immobilizzazioni Immateriali e Materiali</b>			
Avviamento	1a	99.936	104.647
Immobilizzazioni Immateriali	1b	26.392	42.912
Immobilizzazioni Materiali	1c	12.878	14.297
- Fabbricati in Leasing		12.154	13.420
- Altre Immobilizzazioni Materiali in Leasing		267	318
- Altre Immobilizzazioni Materiali		457	559
Totale Immobilizzazioni Immateriali e Materiali		139.206	161.856
<b>Investimenti Finanziari</b>			
Partecipazioni in società collegate e <i>Joint Ventures</i>	2a	27.003	30.802
Partecipazioni detenute da Fondi a Fair Value through P&L	2b	17.217	22.773
Partecipazioni in altre imprese-valutate al Fair Value through P&L	2c	30.642	50.382
Fondi-valutati al Fair Value through P&L	2d	126.594	143.597
Altre attività finanziarie valutate al Fair Value		0	37
Totale Investimenti Finanziari		201.456	247.591
<b>Altre attività non Correnti</b>			
Imposte anticipate	3a	3.871	2.409
Finanziamenti e crediti	3b	4.803	2.485
Crediti finanziari per <i>leasing</i> non correnti	3c	1.193	1.313
Altre attività non correnti	3d	4.911	4.990
Totale Altre attività non correnti		14.778	11.197
<b>Totale Attivo non corrente</b>		<b>355.440</b>	<b>420.644</b>
<b>Attivo corrente</b>			
Crediti commerciali	4a	11.505	8.653
Attività finanziarie valutate al <i>Fair Value</i>	4b	14.026	14.192
Crediti finanziari		0	245
Crediti finanziari per <i>leasing</i> correnti	4c	249	0
Crediti per imposte da consolidato fiscale vs Controllanti	4d	2.607	3.953
Altri crediti verso l'Erario	4e	33.799	37.176
Altri crediti	4f	10.618	8.207
Disponibilità liquide e mezzi equivalenti	4g	97.030	99.511
Totale Attività correnti		169.834	171.937
<b>Totale Attivo corrente</b>		<b>169.834</b>	<b>171.937</b>
<b>TOTALE ATTIVO CONSOLIDATO</b>		<b>525.274</b>	<b>592.581</b>
<b>PATRIMONIO NETTO E PASSIVO CONSOLIDATO</b>			
<b>PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>			
Capitale sociale		266.612	266.612
Riserva sovrapprezzo azioni		155.542	186.882
Riserva legale		61.322	61.322
Riserva Azioni Proprie		(9.060)	(10.415)
Riserva <i>Fair Value</i>		285	402
Altre riserve		(17.479)	(17.930)
Utile (perdite) esercizi precedenti portati a nuovo		(30.075)	(41.665)
Utile (perdite) dell'esercizio		(1.783)	12.256
<b>Patrimonio Netto di Gruppo</b>		<b>425.364</b>	<b>457.464</b>
<b>Capitale e riserve di Terzi</b>		<b>19.203</b>	<b>23.634</b>
<b>Patrimonio Netto Consolidato (Gruppo e Terzi)</b>	5	<b>444.567</b>	<b>481.098</b>
<b>PASSIVO CONSOLIDATO</b>			
<b>Passivo non corrente</b>			
Debiti verso fornitori	6a	800	800
Imposte differite passive	3a/6b	5.870	5.993
TFR ed altri Fondi relativi al personale	6c	6.215	5.582
Debiti verso il Personale ed Enti previdenziali		948	631
Passività finanziarie	6d	14.260	13.457
- Passività Finanziarie per <i>Leasing</i>		11.050	12.437
- Altre Passività Finanziarie		3.210	1.020
Totale Passivo non corrente		28.093	26.463
<b>Passivo corrente</b>			
Debiti verso fornitori	7a	5.858	5.470
TFR ed altri Fondi relativi al personale		27	21
Debiti verso il personale ed Enti Previdenziali	7b	6.583	11.836
Debiti per imposte correnti	7c	4.794	4.336
Altri debiti verso l'Erario	7d	1.181	1.491
Altri debiti	7e	31.127	42.299
Debiti finanziari a breve	7f	3.044	19.567
- Debiti finanziari a breve per <i>Leasing</i>		3.044	3.045
- Altri debiti finanziari a breve		0	16.522
Totale Passivo corrente		52.614	85.020
<b>TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO CONSOLIDATO</b>		<b>525.274</b>	<b>592.581</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**

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>Note</b>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	8	32.528	31.523
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	9	(706)	(133)
Altri proventi/oneri da Investimenti	10	(8.903)	(5.841)
Ricavi da attività di servizio		46	197
Altri ricavi e proventi		373	30
Spese del personale	11a	(19.134)	(15.565)
Spese per servizi	11b	(7.323)	(7.087)
Ammortamenti e svalutazioni	11c	(2.584)	(2.392)
Altri oneri	11d	(1.658)	(1.645)
Proventi finanziari	12a	266	515
Oneri finanziari	12b	(2.549)	(833)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>		<b>(9.644)</b>	<b>(1.231)</b>
Imposte sul reddito	13	2.981	(2.884)
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>		<b>(6.663)</b>	<b>(4.115)</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute		0	0
<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>		<b>(6.663)</b>	<b>(4.115)</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo		(1.783)	(3.904)
- Risultato Attribuibile a Terzi		(4.880)	(211)
Utile (Perdita) per azione, base		(0,007)	(0,015)
Utile (Perdita) per azione, diluito		(0,007)	(0,015)

*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.*

• **Andamento per Settore di Attività nel 1° Semestre 2020**

(Dati in migliaia di Euro)	<i>Alternative Investment</i>	<i>Alternative Asset Management</i>	<i>Società Holdings / Elisioni</i>	<b>Consolidato</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	0	32.603	(75)	32.528
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	(137)	(569)	0	(706)
Altri proventi/oneri da Investimenti	(8.454)	(448)	(1)	(8.903)
Altri ricavi e proventi	0	178	241	419
Altri costi e oneri	(744)	(25.177)	(4.778)	(30.699)
Proventi e oneri finanziari	(2.196)	(142)	55	(2.283)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(11.531)</b>	<b>6.445</b>	<b>(4.558)</b>	<b>(9.644)</b>
Imposte sul reddito	0	(307)	3.288	2.981
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(11.531)</b>	<b>6.138</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(6.663)</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(11.531)</b>	<b>6.138</b>	<b>(1.270)</b>	<b>(6.663)</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	(7.100)	6.587	(1.270)	(1.783)
- Risultato Attribuibile a Terzi	(4.431)	(449)	0	(4.880)

• **Andamento per Settore di Attività nel 1° Semestre 2019**

(Dati in migliaia di Euro)	<i>Alternative Investment</i>	<i>Alternative Asset Management</i>	<i>Società Holdings/ Elisioni</i>	<b>Consolidato</b>
Commissioni da <i>Alternative Asset Management</i>	0	31.734	(211)	31.523
Risultato da partecipazioni valutate all' <i>Equity</i>	(47)	(86)	0	(133)
Altri proventi/oneri da Investimenti	(6.423)	582	0	(5.841)
Altri ricavi e proventi	0	33	194	227
Altri costi e oneri	(253)	(22.692)	(3.744)	(26.689)
Proventi e oneri finanziari	89	(117)	(290)	(318)
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	<b>(6.634)</b>	<b>9.454</b>	<b>(4.051)</b>	<b>(1.231)</b>
Imposte sul reddito	0	(3.488)	604	(2.884)
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO DALLE ATTIVITA' IN CONTINUITA'</b>	<b>(6.634)</b>	<b>5.966</b>	<b>(3.447)</b>	<b>(4.115)</b>
Risultato delle Attività da cedere/cedute	0	0	0	0
<b>UTILE (PERDITA) DEL PERIODO</b>	<b>(6.634)</b>	<b>5.966</b>	<b>(3.447)</b>	<b>(4.115)</b>
- Risultato Attribuibile al Gruppo	(6.800)	6.343	(3.447)	(3.904)
- Risultato Attribuibile a Terzi	166	(377)	0	(211)

• **Prospetto della Redditività Complessiva Consolidata (Statement of Performance – IAS 1)**

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
<b>Utile/(perdita) dell'esercizio (A)</b>	<b>(6.663)</b>	<b>(4.115)</b>
Componenti che potrebbero essere in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	(117)	205
<i>Utili/(perdite) dalla rideterminazione di attività finanziarie a Fair Value</i>	(117)	205
Componenti che non saranno in seguito riclassificate nell'utile (perdita) dell'esercizio	(278)	(60)
<i>Utili/(perdite) da rimisurazione sui piani a benefici definiti</i>	(278)	(60)
<b>Totale Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale (B)</b>	<b>(395)</b>	<b>145</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo dell'esercizio (A)+(B)</b>	<b>(7.058)</b>	<b>(3.970)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo attribuibile a:</b>		
- Attribuibile al Gruppo	(2.178)	(3.759)
- Attribuibile a Terzi	(4.880)	(211)

## Rendiconto Finanziario Consolidato – Metodo Diretto

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
<b>CASH FLOW da Attività Operative</b>		
Investimenti in Società e Fondi	(3.208)	(7.593)
Rimborsi di Capitali da Società e Fondi	15.010	10.021
Cessioni di Investimenti	19.362	500
Interessi/crediti incassati	1.648	68
Distribuzione da investimenti	0	859
Flussi di cassa netti realizzati su derivati e cambi	(1)	0
Imposte pagate / rimborsate	(4.083)	(1.448)
Dividendi incassati	0	135
<i>Management e Performance fee</i> ricevute	30.237	36.278
Ricavi per servizi	351	705
Spese di esercizio	(32.276)	(24.602)
<b>Cash flow netto da Attività Operative</b>	<b>27.040</b>	<b>14.923</b>
<b>CASH FLOW da Attività di Investimento</b>		
Acquisizione di immobilizzazioni materiali	(90)	(246)
Acquisti licenze e immobilizzazioni immateriali	(16.885)	(206)
Corrispettivi dalla vendita di immobilizzazioni materiali/immateriali	22.318	0
<b>Cash flow netto da Attività di Investimento</b>	<b>5.343</b>	<b>(452)</b>
<b>CASH FLOW da attività finanziarie</b>		
Acquisto di attività finanziarie	(10)	(7.656)
Vendita di attività finanziarie	0	510
Flussi derivanti da contratti di <i>leasing</i>	(1.554)	(1.461)
Azioni di capitale emesse	0	97
Acquisto azioni proprie	0	0
Azioni di capitale emesse per <i>Stock Option Plan</i>	0	324
Dividendi/rimborsi pagati	(31.337)	(37.531)
Finanziamenti e prestiti bancari	(1.963)	(54)
<b>Cash flow netto da attività finanziarie</b>	<b>(34.864)</b>	<b>(45.771)</b>
<b>INCREMENTI NETTI IN DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI</b>	<b>(2.481)</b>	<b>(31.300)</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI, ALL'INIZIO DEL PERIODO</b>	<b>99.511</b>	<b>143.766</b>
Effetto variazione del perimetro di consolidamento su disponibilità liquide	0	0
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI, ALLA FINE DEL PERIODO</b>	<b>97.030</b>	<b>112.466</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	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile (perdite) Gruppo	Totale Gruppo	Interessenze di pertinenza di Terzi	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>(41.665)</b>	<b>12.256</b>	<b>457.464</b>	<b>23.634</b>	<b>481.098</b>
Ripartizione Risultato 2019	0	0	0	0	0	0	12.256	(12.256)	0	0	0
Costo performance share / stock option	0	0	0	0	0	874	0	0	874	0	874
Azioni proprie consegnate per piani di incentivazione	0	0	0	1.355	0	(1.138)	(217)	0	0	0	0
Distribuzione Dividendi	0	(31.340)	0	0	0	0	0	0	(31.340)	0	(31.340)
Altri movimenti	0	0	0	0	0	993	(449)	0	544	449	993
Totale Utile/ (perdita) complessiva	0	0	0	0	(117)	(278)	0	(1.783)	(2.178)	(4.880)	(7.058)
<b>Totale al 30 giugno 2020</b>	<b>266.612</b>	<b>155.542</b>	<b>61.322</b>	<b>(9.060)</b>	<b>285</b>	<b>(17.479)</b>	<b>(30.075)</b>	<b>(1.783)</b>	<b>425.364</b>	<b>19.203</b>	<b>444.567</b>

(Dati in migliaia di Euro)	Capitale Sociale	Riserva Sovrapprezzo Azioni	Riserva Legale	Riserva Azioni Proprie	Riserva Fair Value	Altre riserve	Utili portati a nuovo	Utile (perdite) Gruppo	Totale Gruppo	Interessenze di pertinenza di Terzi	Totale Patrimonio Netto Consolidato
<b>Totale al 31 dicembre 2018</b>	<b>306.612</b>	<b>240.859</b>	<b>61.322</b>	<b>(82.766)</b>	<b>(179)</b>	<b>(18.555)</b>	<b>(51.882)</b>	<b>11.070</b>	<b>466.481</b>	<b>39.299</b>	<b>505.780</b>
Ripartizione Risultato 2018	0	0	0	0	0	0	11.070	(11.070)	0	0	0
Costo stock options	0	0	0	0	0	60	0	0	60	0	60
Acquisto Azioni Proprie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Esercizio stock option e performance share	0	0	0	1.525	0	(968)	(234)	0	323	0	323
Distribuzione Dividendi	0	(31.197)	0	0	0	0	0	0	(31.197)	(5.188)	(36.385)
Altri movimenti	0	0	0	8.046	0	(189)	(510)	0	7.347	(9.046)	(1.699)
Totale Utile/ (perdita) complessiva	0	0	0	0	205	(60)	0	(3.904)	(3.759)	(211)	(3.970)
<b>Totale al 30 giugno 2019</b>	<b>306.612</b>	<b>209.662</b>	<b>61.322</b>	<b>(73.195)</b>	<b>26</b>	<b>(19.712)</b>	<b>(41.556)</b>	<b>(3.904)</b>	<b>439.255</b>	<b>24.854</b>	<b>464.109</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 Illustrative**

### **Struttura e contenuto del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020**

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 è costituito dallo Stato Patrimoniale Consolidato, dal Conto Economico Consolidato, dal Prospetto della Redditività Complessiva Consolidata (*Statement of Performance*), dal Rendiconto Finanziario Consolidato, dal Prospetto delle Variazioni del Patrimonio Netto Consolidato e dalle presenti Note Illustrative. Esso è inoltre corredato dalla Relazione Intermedia sulla Gestione e dall'Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato ai sensi dell'art. 154-bis del D. Lgs. 58/98.

Le informazioni economiche e relative al Rendiconto Finanziario sono fornite con riferimento al 1° Semestre 2020 e al 1° Semestre 2019; le informazioni patrimoniali sono fornite con riferimento al 30 giugno 2020 e al 31 dicembre 2019.

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

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

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

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 è redatto sul presupposto del funzionamento e della continuità aziendale e in conformità ai Principi Contabili Internazionali adottati dall'Unione Europea e omologati entro la data di predisposizione del presente documento, di seguito i Principi Contabili Internazionali o singolarmente IAS/IFRS o complessivamente IFRS (*International Financial Reporting Standards*), nonché in ottemperanza dell'articolo 154-ter del D. Lgs. 58/1998, attuativo della cosiddetta "Direttiva *Transparency*". Nella predisposizione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato sono state applicate anche tutte le interpretazioni dell'International Financial Reporting Interpretations Committee ("IFRIC"), incluse quelle precedentemente emesse dallo Standing Interpretations Committee ("SIC"), omologate dall'Unione Europea.

Il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 è redatto in conformità allo IAS 34 – Bilanci Intermedi, nonché in forma sintetica; pertanto, non comprende tutte le informazioni richieste dal Bilancio Consolidato di fine esercizio e deve essere letto unitamente al Bilancio Consolidato predisposto per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019.

In accordo con le disposizioni previste dagli IAS/IFRS e dalla normativa vigente, la Società ha autorizzato la pubblicazione della Relazione Finanziaria Semestrale al 30 giugno 2020 nei termini di legge.

I criteri di valutazione adottati sulla base dei Principi Contabili Internazionali sono conformi al postulato della continuità aziendale e, ad eccezione di quanto di seguito evidenziato, non sono variati rispetto a quelli utilizzati nella redazione del Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019, cui si rimanda per una lettura integrale.

---

La seguente tabella indica gli IFRS / Interpretazioni approvati dallo IASB e omologati per l'adozione in Europa e applicati per la prima volta nell'esercizio in corso.

---

Descrizione	Data di omologa	Data di efficacia prevista dal principio	Data di efficacia
Modifiche all'IFRS 3: "Business Combinations" (emesso il 22 ottobre 2018)	21.4.2020	1.1.2020	1.1.2020
Modifiche all'IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7: "Interest Rate Benchmark Reform" (emesso il 26 settembre 2019)	15.01.2020	1.1.2020	1.1.2020
Modifiche ai riferimenti al Conceptual Framework negli IFRS (emesso il 29 marzo 2018)	29.11.2019	1.1.2020	1.1.2020
Modifiche allo IAS 1 e IAS 8: "Definition of Material" (emesso il 31 ottobre 2018)	29.11.2019	1.1.2020	1.1.2020

Con riferimento ai principi e alle interpretazioni sopra riportati, l'adozione non ha comportato impatti materiali nella valutazione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi 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 non ancora omologati per l'adozione nell'Unione Europea**

In data 28 maggio 2020 lo IASB ha emesso le modifiche allo IFRS 16 "Leases Covid 19-Related Rent Concessions" introducendo un espediente pratico al capitolo "Modifiche del leasing" che permette al locatario di non considerare le eventuali concessioni sul pagamento dei canoni ricevute dal 1° gennaio 2020 e derivanti dagli effetti del Covid-19 come una modifica del contratto originario; pertanto, le suddette concessioni possono essere contabilizzate come se il contratto non abbia subito modifiche.

Al fine di poter applicare tale esenzione occorre che tutte le seguenti condizioni siano verificate:

- la concessione sui pagamenti sia una diretta conseguenza della pandemia di Covid-19;
- la modifica nei pagamenti ha lasciato inalterato - rispetto alle condizioni originali - il medesimo importo da pagare o ne ha ridotto l'ammontare;
- la riduzione dei pagamenti si riferisce unicamente a quelli originariamente dovuti sino al mese di giugno 2021;
- non vi sono modifiche sostanziali di altri termini o condizioni contrattuali del leasing.

Le modifiche all'IFRS 16 hanno data di efficacia 1° giugno 2020, ma non sono state ancora omologate per l'adozione in Europa alla data di redazione e pubblicazione della presente relazione semestrale. L'applicazione di tale modifica non comporta effetti significativi nella contabilizzazione dei contratti di leasing del Gruppo.

Di seguito sono indicati i principi contabili internazionali, le interpretazioni, le modifiche a esistenti principi contabili e interpretazioni, ovvero specifiche previsioni contenute nei principi e nelle interpretazioni approvati dallo IASB che non sono ancora state omologate per l'adozione in Europa alla data del 28 luglio 2020.

<b>Descrizione</b>	<b>Data di efficacia prevista dal principio</b>
IFRS 17 " <i>Insurance Contracts</i> " (emesso il 18 maggio 2017)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 1.1.2023
Modifiche allo IFRS 4 " <i>Insurance Contracts – deferral of IFRS 9</i> " (emesso il 25 giugno 2020)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 1.1.2021
Modifiche allo IAS 1: " <i>Presentation of Financial Statements – Classification of liabilities as current or non-current</i> " (emesso il 23 gennaio 2020)	Esercizi che iniziano il o a partire dal 1.1.2022
Modifiche a:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• IFRS 3 <i>Business Combinations</i></li> <li>• IAS 16 <i>Property, Plant and Equipment</i></li> <li>• IAS 37 <i>Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets</i></li> <li>• <i>Annual Improvements 2018-2020</i></li> </ul>	Esercizi che iniziano il o a partire dal 1.1.2022
(emessi tutti il 14 maggio 2020)	

Con riferimento ai principi e alle interpretazioni sopra dettagliati, non si prevede che l'adozione comporti impatti materiali nella valutazione delle attività, delle passività, dei costi e dei ricavi del Gruppo.

**Utilizzo di stime e assunzioni nella predisposizione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020**

La Società 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. Le stime e le relative ipotesi si basano su esperienze pregresse e su altri fattori considerati ragionevoli nella fattispecie e sono adottate per stimare il valore contabile delle attività e delle passività che non è facilmente desumibile da altre fonti. Trattandosi di stime, non necessariamente i risultati ottenuti sono da considerarsi univoci.

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, sia futuri, la variazione è rilevata nel periodo in cui la revisione viene effettuata e nei relativi periodi futuri.

Nel ribadire che l'impiego di stime ragionevoli è parte essenziale nella predisposizione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020, si segnala che tale impiego di

stime è particolarmente significativo con riferimento alle valutazioni delle attività e delle partecipazioni che compongono il Portafoglio Investimenti.

Una stima può essere rettificata a seguito dei mutamenti delle 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 sui risultati dell'esercizio in cui avviene il cambiamento ed, eventualmente, su quelli degli esercizi successivi.

La preparazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 ha richiesto, come consentito dagli IAS/IFRS, l'uso di stime significative da parte del *Management* della Società, con particolare riferimento alle valutazioni a *fair value* del Portafoglio Investimenti (Partecipazioni e Fondi).

Tali *fair value* sono determinati dagli Amministratori in base al proprio miglior giudizio e apprezzamento, utilizzando le conoscenze e le evidenze disponibili al momento della redazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020. 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 effettivamente ottenibili 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.

Per una più ampia descrizione dei processi valutativi più rilevanti per il Gruppo si rinvia a quanto contenuto nel Bilancio Consolidato al 31 dicembre 2019.

### **Area di Consolidamento**

Al 30 giugno 2020 rientrano nell'Area di Consolidamento del Gruppo DeA Capital le seguenti società:

Denominazione	Sede	Valuta	Capitale Sociale	Quota di Possesso	Metodo di consolidamento
<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	70,00%	Integrazione globale
DeACapital Real Estate Iberia S.L.	Madrid, Spagna	Euro	100.000	73,00%	Integrazione globale
DeA Capital Real Estate Poland Sp. z o.o.	Varsavia, Polonia	PLN	2.000.000	50,00%	Patrimonio Netto (Joint-venture)
Quaestio Holding S.A.	Lussemburgo	Euro	4.839.630	38,82%	Patrimonio netto (Collegata)
Gruppo YARD	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)

### **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 la 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:

- 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 di gerarchia, le attività che sono valutate al *fair value* al 30 giugno 2020:

(Dati in milioni di Euro)	Note	Livello 1	Livello 2	Livello 3	Totale
Partecipazioni detenute da Fondi al Fair Value through P&L	2b	0,0	14,2	3,0	17,2
Partecipazioni in altre imprese-valutate al Fair Value through P&L	2c	4,9	20,7	5,1	30,7
Fondi-valutati al Fair Value through P&L	2d	3,3	123,3	0,0	126,6
Attività finanziarie valutate al Fair Value through OCI	4b	14,0	0,0	0,0	14,0
<b>Totale attività</b>		<b>22,2</b>	<b>158,2</b>	<b>8,1</b>	<b>188,5</b>

### **Tecniche di valutazione e principali dati di input**

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

Al 30 giugno 2020 il Gruppo DeA Capital detiene, attraverso il fondo IDeA OF I, quote di minoranza di Iacobucci HF Electronics e Pegaso Transportation Investments (Talgo).

Le *Partecipazioni detenute da Fondi – valutate al Fair Value through P&L* sono valutate secondo quanto espresso nella relazione di gestione semestrale del fondo al 30 giugno 2020. 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 semestrale, 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 valuta detti *asset* singolarmente presi, conferisce 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, prevalentemente sul NAV del fondo cui si riferiscono, eventualmente corretto per uno "sconto" (molto più raramente modificato con un "premio"). Per tale principale ragione, nella prospettiva di DeA Capital S.p.A., 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 semestrale.

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

Questa voce è costituita:

- dalla partecipazione in Kenan Investments (detentrica di una partecipazione in Migros) che è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 30 giugno 2020 per un valore di 20,7 milioni di Euro (15,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). Tale valutazione si basa (i) sull'*equity value* di Migros, valorizzato alla quotazione di mercato al 30 giugno 2020, (ii) sul dato aggiornato della posizione finanziaria netta ai diversi livelli della struttura di controllo della società e (iii) sul tasso di cambio TRY/Euro al 30 giugno 2020;

- 
- dalla partecipazione in Cellularline, che è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 30 giugno 2020 per un valore di 4,8 milioni di Euro (6,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), basato sulla quotazione di mercato al 30 giugno 2020 (avendo la società azioni negoziate alla Borsa Italiana a partire dal 15 marzo 2017);
  - dalla partecipazione in ToI Due (detentrici di una partecipazione *fully diluted* del 10,0% in Alice Pizza), che è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 30 giugno 2020 per un valore di 5,0 milioni di Euro (invariato rispetto al 31 dicembre 2019), pari al costo di acquisto, rappresentativo del *fair value* al 30 giugno 2020.

Fondi valutati al Fair Value through P&L (Fondi di fondi e Fondi tematici di private equity, Fondi di venture capital e Fondi immobiliari)

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 30 giugno 2020 il Gruppo DeA Capital è risultato proprietario di quote di investimento in:

- IDEa I FoF (per un valore pari a 20,9 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 25,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- ICF II (per un valore pari a 24,5 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 29,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- ICF III (per un valore pari a 12,0 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 12,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- IDEa ToI (per un valore pari a 16,5 milioni di Euro al 30 giugno 2020, invariato rispetto al 31 dicembre 2019);
- IDEa CCR I (per un valore pari a 1,0 milioni di Euro al 30 giugno 2020, invariato rispetto al 31 dicembre 2019);
- IDEa CCR II (per un valore pari a 4,1 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 3,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- IDEa Agro (per un valore pari a 1,4 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 0,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- Santa Palomba (per un valore pari a 0,7 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 0,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- n. 5 fondi di *venture capital* (per un valore complessivo pari a 1,3 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 6,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- n. 10 fondi immobiliari detenuti tramite DeA Capital Real Estate SGR (per un valore pari a 44,0 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 47,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- fondi detenuti tramite DeA Capital Alternative Funds SGR (per un valore pari a 0,2 milioni di Euro al 30 giugno 2020, sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2019).

Per i fondi di *venture capital*, il *fair value* di ciascun fondo si basa sul 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 semestrale del fondo stesso al 30 giugno 2020, redatto secondo le disposizioni previste nel Provvedimento della Banca d'Italia del 19 gennaio 2015 e successive modifiche, in materia di gestione collettiva del risparmio.

---

## **Note di Commento allo Stato Patrimoniale Consolidato**

### **ATTIVITA' NON CORRENTI**

L'Attivo Non Corrente è risultato pari a 355,4 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (rispetto a 420,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

#### **1a – Avviamento**

La voce, pari a 99,9 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (rispetto a 104,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), si riferisce ai *goodwill* contabilizzati relativamente alle acquisizioni di IFIM / FIMIT SGR (ora DeA Capital Real Estate SGR) per 62,4 milioni di Euro e alla partecipazione in DeA Capital Alternative Funds SGR per 37,5 milioni di Euro, questi ultimi rivenienti per 6,2 milioni di Euro dall'acquisizione perfezionata da DeA Capital Alternative Funds SGR in data 5 novembre 2019 del c.d. "Ramo NPL Management" di Quaestio 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).

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 6,7 milioni di Euro (comprensivo delle imposte differite passive rilevate pari a 2,0 milioni di Euro) e (ii) l'avviamento, calcolato in via residuale, pari a 6,2 milioni di Euro (rispetto a 10,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, prima del processo di allocazione del prezzo). Si segnala l'operazione di affrancamento da parte di DeA Capital Alternative Funds SGR relativa sia alle attività immateriali da *customer relationship* sia al citato avviamento, quest'ultimo con solo beneficio fiscale, dato che contabilmente non sarà oggetto di ammortamento, ma di *impairment test* sulla tenuta del valore contabile.

Le previsioni dello IAS 36 richiedono che l'avviamento, e quindi la *Cash Generating Unit* (CGU) o i gruppi di CGU a cui è stato allocato, sia sottoposto a *impairment test* con cadenza almeno annuale e che venga effettuato il monitoraggio continuo di alcuni indicatori qualitativi e quantitativi di presunzione di riduzione di valore, per verificare l'eventuale esistenza di presupposti che comportino l'effettuazione di un *impairment test* con cadenza più frequente.

Con riferimento alla richiesta dei Principi Contabili di riferimento e delle più recenti raccomandazioni delle Autorità di vigilanza nazionali ed internazionali, in particolare contenute:

- nel Public Statement dell'ESMA "Implications of the COVID-19 outbreak on the half-yearly financial reports", emesso il 20 maggio 2020;
- nel richiamo di attenzione n. 8/20 "Covid 19 – Richiamo di attenzione sull'informativa finanziaria", emesso da Consob il 16 luglio 2020;
- nello Statement dello IOSCO (International Organization of Securities Commissions) del 29 maggio 2020;

si evidenzia che dall'analisi qualitativa / quantitativa condotta non si sono riscontrati elementi tali da rendere necessario l'avvio delle procedure previste in caso di *impairment*.

A livello di Piattaforma di *Alternative Asset Management*, le misure restrittive alla mobilità delle persone rese necessarie dal COVID-19 hanno portato ad un generale rallentamento delle transazioni in entrata e in uscita per i fondi in gestione, con una sostanziale stabilità dei

risultati gestionali del 1° Semestre 2020 nel confronto con il medesimo periodo dell'anno precedente.

A fronte del quadro di instabilità indotto dalla diffusione del COVID-19, il Gruppo ha comunque proseguito le attività di sviluppo della Piattaforma, nei segmenti del *Real Estate* (con i nuovi fondi "GO Italia VII" e "Park West" avviati nel mese di giugno), del *Private Equity* (lancio di n. 2 nuovi fondi dopo la chiusura del periodo), del Credito (ampliamento del Fondo CCR II) e nelle soluzioni di investimento *multi-asset / multi-manager*, oltre che nell'ulteriore estensione ai mercati di lingua tedesca delle attività di *real estate advisory*.

Viste anche la resilienza dei risultati sopra delineata e le conferme, in un contesto di turbolenza macroeconomica, della solidità delle attività di sviluppo, le verifiche condotte in merito al valore degli attivi immateriali al 30 giugno 2020 – il *goodwill* e gli *intangibles* registrati nel bilancio del Gruppo sono sostanzialmente legati alla Piattaforma di *Alternative Asset Management* e alle prospettive dei flussi commissionali rivenienti dai fondi in gestione – fanno ritenere che allo stato non vi siano elementi tali da far presumere alcuna perdita durevole in relazione agli stessi.

### 1b – Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali e la loro movimentazione sono indicate nel prospetto seguente:

(Dati in migliaia di Euro)	Costo al 1.1.2020	Amm. e sval. cumulate al 1.1.2020	Valore netto contabile al 1.1.2020	Costo storico al 30.6.2020	Amm. e sval. cumulate al 30.6.2020	Valore netto contabile al 30.6.2020
Concessioni, licenze e marchi	6.769	(5.295)	1.474	6.860	(5.603)	1.257
Spese per software	127	(110)	17	127	(113)	14
Spese di sviluppo	114	(114)	0	114	(114)	0
Altre attività immateriali	129.582	(88.161)	41.421	113.951	(88.830)	25.121
<b>Totale</b>	<b>136.592</b>	<b>(93.680)</b>	<b>42.912</b>	<b>121.052</b>	<b>(94.660)</b>	<b>26.392</b>

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2020	Acquisizioni	Ammortam.	Svalutazioni	Decrementi	Variazione perimetro di consolidamento	Saldo al 30.6.2020
Concessioni, licenze e marchi	1.474	92	(309)	0	0	0	1.257
Spese per software	17	0	(3)	0	0	0	14
Spese di sviluppo	0	0	0	0	0	0	0
Altre attività immateriali	41.421	6.690	(669)	0	(22.321)	0	25.121
<b>Totale</b>	<b>42.912</b>	<b>6.782</b>	<b>(981)</b>	<b>0</b>	<b>(22.321)</b>	<b>0</b>	<b>26.392</b>

Le altre attività immateriali si riferiscono 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). Queste sono valorizzate al 30 giugno 2020 per 19,1 milioni di Euro (invariate rispetto al 31 dicembre 2019). L'*assessment* completato da DeA Capital Real Estate SGR su tali attività immateriali non ha condotto a svalutazioni;
- *customer relationship*, pari a 6,0 milioni di Euro (iscritte per 6,7 milioni di Euro ed ammortizzate, su base lineare quinquennale, per 0,7 milioni di Euro), collegate alla contabilizzazione iniziale delle commissioni derivanti dai mandati di gestione del ramo d'azienda NPL acquisito da DeA Capital Alternative Funds SGR in data 5 novembre 2019.

Si segnala che la riduzione delle "Altre attività immateriali" rilevabile nel confronto con il dato al 31 dicembre 2019 è da attribuirsi in prevalenza all'incasso, rilevato nel corso del 1° Semestre 2020, di 22,3 milioni di Euro collegati ai diritti contrattuali di DeA Capital S.p.A. acquisiti attraverso specifici impegni assunti dai soci di Quaestio Holding nell'ambito del contratto di compravendita di una quota della stessa società da parte di DeA Capital S.p.A..

## 1c – Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali e la loro movimentazione sono indicate nel prospetto che segue:

(Dati in migliaia di Euro)	Costo al 1.1.2020	Amm. e sval. cumulate al 1.1.2020	Valore netto contabile al 1.1.2020	Costo storico al 30.6.2020	Amm. e sval. cumulate al 30.6.2020	Valore netto contabile al 30.6.2020
Fabbricati in <i>Leasing</i>	16.111	(2.691)	<b>13.420</b>	16.205	(4.051)	<b>12.154</b>
Altre imm. materiali in <i>Leasing</i>	495	(177)	<b>318</b>	540	(273)	<b>267</b>
Migliorie su beni di terzi	3.679	(3.560)	<b>119</b>	3.679	(3.604)	<b>75</b>
Mobili, arredi	1.793	(1.628)	<b>165</b>	1.799	(1.664)	<b>135</b>
Macchine elettroniche d'ufficio	1.296	(1.076)	<b>220</b>	1.333	(1.137)	<b>196</b>
Impianti	10	(10)	<b>0</b>	10	(10)	<b>0</b>
Altri beni	352	(297)	<b>55</b>	352	(301)	<b>51</b>
<b>Totale</b>	<b>23.736</b>	<b>(9.439)</b>	<b>14.297</b>	<b>23.918</b>	<b>(11.040)</b>	<b>12.878</b>

(Dati in migliaia di Euro)	Saldo al 1.1.2020	Acquisizioni	Ammortam.	Riclassifiche	Decrementi	Variazione perimetro di consolidamento	Saldo al 30.6.2020
Fabbricati in <i>Leasing</i>	13.420	299	(1.361)	0	(204)	0	12.154
Altre imm. materiali in <i>Leasing</i>	318	45	(96)	0	0	0	267
Migliorie su beni di terzi	119	0	(44)	0	0	0	75
Mobili, arredi	165	6	(36)	0	0	0	135
Macchine elettroniche d'ufficio	220	38	(62)	0	0	0	196
Impianti	0	0	0	0	0	0	0
Altri beni	55	0	(4)	0	0	0	51
<b>Totale</b>	<b>14.297</b>	<b>388</b>	<b>(1.603)</b>	<b>0</b>	<b>(204)</b>	<b>0</b>	<b>12.878</b>

Le immobilizzazioni materiali ammontano al 30 giugno 2020 a 12,9 milioni di Euro (14,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), dopo aver scontato ammortamenti di periodo pari a -1,6 milioni 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 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 nel 1° Semestre 2020 (esprese su base annua) 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 e Altre Attività Non Correnti

### 2a – Partecipazioni in società collegate

La voce, pari a 27,0 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (rispetto a 30,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), si riferisce alle seguenti attività:

- la partecipazione in Quaestio Holding / Quaestio SGR ha un valore pari a 13,7 milioni di Euro (rispetto a 14,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La variazione di periodo è da ricondursi al risultato di periodo per -0,6 milioni di Euro;
- la partecipazione in DeA Capital Real Estate Poland ha un valore pari a 0,2 milioni di Euro, sostanzialmente invariato rispetto al 31 dicembre 2019;
- le quote nel fondo IDeA EESS hanno un valore pari a circa 3,6 milioni di Euro (rispetto a 7,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La variazione di periodo è da ricondursi alla distribuzione netta di capitale per -3,3 milioni di Euro e al risultato di periodo per -0,1 milioni di Euro;
- le quote nel fondo Venere hanno un valore pari a circa 2,5 milioni di Euro (rispetto a 3,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La variazione di periodo è da ricondursi alla distribuzione di capitale per -0,8 milioni di Euro e al risultato di periodo per -0,1 milioni di Euro;

- la partecipazione in YARD ha un valore pari a 7,0 milioni di Euro (rispetto a 5,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio delle partecipazioni in collegate alla data del 30 giugno 2020, per settore di attività:

<i>(Dati in milioni di Euro)</i>	<b>Alternative Investment</b>	<b>Alternative Asset Management</b>	<b>Totale</b>
Quaestio Holding S.A.	0,0	13,7	13,7
DeA Capital Real Estate Poland	0,0	0,2	0,2
Fondo IDeA EESS	3,6	0,0	3,6
Fondo Venere	0,8	1,7	2,5
Gruppo YARD	0,0	7,0	7,0
<b>Totale</b>	<b>4,4</b>	<b>22,6</b>	<b>27,0</b>

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio, in forma sintetica, delle informazioni finanziarie di Quaestio Holding, YARD, del fondo IDeA EESS e del fondo Venere, basate sull'ultimo reporting package disponibile e preparato secondo i principi contabili del Gruppo DeA Capital:

	<b>Quaestio Holding S.A.</b>	<b>Gruppo YARD</b>	<b>IDeA EESS</b>	<b>Venere</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>Primo semestre 2020</b>	<b>Primo trimestre 2020</b>	<b>Primo semestre 2020</b>	<b>Primo semestre 2020</b>
Ricavi	12.794	15.918	0	0
Utile (perdita) del periodo	(1.536)	446	(297)	(512)
Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale	0	0	0	0
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo</b>	<b>(1.536)</b>	<b>446</b>	<b>(297)</b>	<b>(512)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribubile a Terzi</b>	<b>(940)</b>	<b>272</b>	<b>(207)</b>	<b>(372)</b>
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribubile al Gruppo</b>	<b>(596)</b>	<b>174</b>	<b>(90)</b>	<b>(140)</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>
Attivo corrente	30.948	30.845	2.835	4.874
Attivo non corrente	2.636	24.113	9.086	4.489
Passivo corrente	(17.057)	(24.979)	(41)	(338)
Passivo non corrente	(301)	(15.130)	0	0
<b>Attività nette</b>	<b>16.226</b>	<b>14.849</b>	<b>11.880</b>	<b>9.025</b>
<b>Attività nette Attribuibili a Terzi</b>	<b>9.927</b>	<b>9.061</b>	<b>8.268</b>	<b>6.564</b>
<b>Attività nette Attribuibili al Gruppo</b>	<b>6.299</b>	<b>5.788</b>	<b>3.612</b>	<b>2.461</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2020</b>
Attività nette iniziali Attribuibili al Gruppo	6.895	4.647	6.948	3.441
Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribubile al Gruppo	(596)	174	(90)	(140)
Capital call / (Distribution)	0	1.456	(3.246)	0
Dividendi ricevuti (pagati) nel periodo	0	0	0	(840)
Variazione % di possesso	0	(489)	0	0
<b>Attività nette finali Attribuibili al Gruppo</b>	<b>6.299</b>	<b>5.788</b>	<b>3.612</b>	<b>2.461</b>
Avviamento	7.404	1.384	0	0
Storno 45% plusvalenza realizzata da DeA Partecipazioni per la cessione di SPC a Yard (non realizzata dal Gruppo)	0	(156)	0	0
Effetto diluizione su storno 45% plusvalenza realizzata da DeA Partecipazioni per la cessione di SPC a Yard (non realizzata dal Gruppo)	0	56	0	0
<b>Valore contabile della società collegata / Joint Ventures</b>	<b>13.703</b>	<b>7.072</b>	<b>3.612</b>	<b>2.461</b>
<b>Dividendi pagati a Terzi nel periodo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2.240)</b>

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

Al 30 giugno 2020 il Gruppo DeA Capital detiene, attraverso il fondo IDeA OF I, quote di minoranza di Iacobucci HF Electronics e Pegaso Transportation Investments (Talgo). La voce, pari a 17,2 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (rispetto a 22,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), è di seguito dettagliata:

(Dati in milioni di Euro)	30.6.2020	31.12.2019
<b>Partecipazioni in Portafoglio</b>		
Iacobucci HF Electronics	3,0	3,0
Pegaso Transportation Investments (Talgo)	14,2	19,8
<b>Partecipazioni al Fair Value through P&amp;L</b>	<b>17,2</b>	<b>22,8</b>
<b>Totale Partecipazioni in Portafoglio</b>	<b>17,2</b>	<b>22,8</b>

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

Al 30 giugno 2020 il Gruppo DeA Capital risulta azionista – con quote di minoranza – di Kenan Investments (detentrica di una partecipazione in Migros), di Cellularline, di ToI Due (detentrica di una partecipazione in Alice Pizza) e di altre partecipazioni minori. Al 30 giugno 2020 la voce è pari a 30,6 milioni di Euro (rispetto a 50,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

In merito alla partecipazione in IDEaMI (22,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), in data 13 maggio 2020 DeA Capital S.p.A. ha incassato 16,5 milioni di Euro a titolo di distribuzione anticipata parziale dell'attivo di liquidazione della società. Con riferimento ai crediti residui per la liquidazione, pari a 5,7 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (classificati nella voce "Altri crediti"), si segnala che successivamente alla chiusura del periodo, nei mesi di agosto e settembre 2020, DeA Capital S.p.A. ha incassato ulteriori 5,7 milioni di Euro a valere sul saldo dell'attivo di liquidazione per gli azionisti ordinari e sul residuo di pertinenza delle azioni speciali.

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio delle partecipazioni in altre imprese alla data del 30 giugno 2020 per settore di attività:

(Dati in milioni di Euro)	Alternative Investment - Other Investments	Alternative Investment - Platform Investments	Alternative Asset Management	Totale
Kenan Investments	20,7	0,0	0,0	20,7
Cellularline	4,8	0,0	0,0	4,8
ToI Due	0	5,0	0,0	5,0
Partecipazioni minori	0,1	0,0	0,0	0,1
<b>Totale</b>	<b>25,6</b>	<b>5,0</b>	<b>0,0</b>	<b>30,6</b>

La partecipazione in Kenan Investments, pari al 17,1% – per una partecipazione *fully diluted* in Migros del 2,0% circa – è iscritta nei prospetti contabili consolidati al 30 giugno 2020 per un valore di 20,7 milioni di Euro (rispetto a 15,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La variazione rispetto al 31 dicembre 2019 (+5,0 milioni di Euro) è da ricondursi alla favorevole variazione di *fair value*, dovuta all'effetto combinato dell'incremento del prezzo per azione (38,50 TRY/azione al 30 giugno 2020, rispetto a 24,22 TRY/azione al 31 dicembre 2019) e della svalutazione della Lira Turca nei confronti dell'Euro (7,71 TRY/Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 6,68 TRY/Euro al 31 dicembre 2019).

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

La voce Fondi valutati al *Fair Value through P&L* si riferisce agli investimenti in quote di n. 3 fondi di fondi (IDeA I FoF, ICF II e ICF III), in n. 2 fondi tematici (IDeA ToI e IDeA Agro) in n. 2 fondi di NPE (IDeA CCR I e IDeA CCR II), in n. 5 fondi di *venture capital* e in n. 10 fondi immobiliari, per un valore complessivo nei prospetti contabili consolidati pari a 126,6 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (rispetto a 143,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). Nella tabella di seguito è riportata la movimentazione nel 1° Semestre 2020 dei fondi valutati al *Fair Value through P&L*:

(Dati in migliaia di Euro)	31.12.2019	Decrementi (Capital distribution / Vendite)	Incrementi (Capital call / Acquisti)	Adeguamento a Fair Value	Effetto Cambio	30.6.2020
Fondi di <i>Venture Capital</i>	6.511	(4.405)	0	(672)	(136)	1.298
IDeA I FoF	25.157	(2.251)	39	(2.039)	0	20.906
ICF II	29.789	(3.114)	53	(2.227)	0	24.501
ICF III	12.319	0	284	(609)	0	11.994
IDeA ToI	16.504	0	266	(266)	0	16.504
IDeA CCR I	956	0	66	(34)	0	988
IDeA CCR II	3.274	0	1.013	(240)	0	4.047
IDeA Agro	696	0	713	(9)	0	1.400
Santa Palomba	509	0	135	48	0	692
Fondi DeA Capital Real Estate SGR	47.648	(3.666)	485	(423)	0	44.044
Fondi DeA Capital Alternative Funds SGR	234	0	5	(19)	0	220
<b>Totale Fondi</b>	<b>143.597</b>	<b>(13.436)</b>	<b>3.059</b>	<b>(6.490)</b>	<b>(136)</b>	<b>126.594</b>

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio dei fondi in portafoglio alla data del 30 giugno 2020, per settore di attività:

(Dati in milioni di Euro)	Alternative Investment - Other Investments	Alternative Investment - Platform Investments	Alternative Asset Management	Totale
Fondi di <i>Venture Capital</i>	1,3	0,0	0,0	1,3
IDeA I FoF	0,0	20,9	0,0	20,9
ICF II	0,0	24,5	0,0	24,5
ICF III	0,0	12,0	0,0	12,0
IDeA ToI	0,0	16,5	0,0	16,5
IDeA CCR I	0,0	1,0	0,0	1,0
IDeA CCR II	0,0	4,0	0,0	4,0
IDeA Agro	0,0	1,4	0,0	1,4
Santa Palomba	0,0	0,7	0,0	0,7
Fondi DeA Capital Real Estate SGR	0,0	0,0	44,0	44,0
Fondi DeA Capital Alternative Funds SGR	0,0	0,0	0,3	0,3
<b>Totale Fondi</b>	<b>1,3</b>	<b>81,0</b>	<b>44,3</b>	<b>126,6</b>

### 3a –Attività per imposte anticipate

Il saldo delle imposte anticipate include il valore delle attività per imposte anticipate, al netto delle passività per imposte differite, ove compensabile. Le attività per imposte anticipate sono risultate pari a 3,9 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 2,4 milioni di Euro al 31 dicembre 2019.

### 3b - Finanziamenti e crediti

La voce, pari a 4,8 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 2,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, si riferisce per 0,5 milioni di Euro al credito verso la collegata YARD emerso a seguito della vendita alla stessa della quota pari al 100% di SPC da parte di DeA Capital Partecipazioni, per 3,8 milioni di Euro ai crediti di DeA Capital Partecipazioni verso YARD e verso le iniziative immobiliari promosse da DeA Capital Real Estate France e per 0,5 milioni di Euro ai crediti finanziari verso dipendenti.

### 3c – Crediti finanziari per leasing non correnti

La voce, pari a 1,2 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 1,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, 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.

### 3d – Altre attività non correnti

La voce, pari a 4,9 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (5,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), si riferisce per 3,7 milioni di Euro al credito verso la Controllante De Agostini S.p.A. per l'adesione al Consolidato Fiscale da parte di DeA Capital S.p.A..

---

## **ATTIVITÀ CORRENTI**

Al 30 giugno 2020 l'Attivo Corrente è risultato pari complessivamente a 169,8 milioni di Euro, rispetto a 171,9 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. La voce in esame è costituita principalmente da:

### **4a – Crediti commerciali**

Al 30 giugno 2020 i crediti commerciali sono pari a 11,5 milioni di Euro, rispetto a 8,7 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. Il saldo si riferisce principalmente ai crediti di DeA Capital Real Estate SGR e DeA Capital Alternative Funds SGR verso i fondi gestiti per commissioni maturate, ma non ancora incassate.

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 30 giugno 2020 la voce Attività finanziarie valutate al *Fair Value* è pari a 14,0 milioni di Euro, rispetto a 14,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, e si riferisce:

- al portafoglio di Titoli di Stato e Obbligazioni *Corporate* detenuto da DeA Capital Alternative Funds SGR per 6,0 milioni di Euro (6,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2019);
- al portafoglio di CCT detenuto da DeA Capital Real Estate SGR, come investimento a valere sul Patrimonio di Vigilanza, per 8,0 milioni di Euro (8,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

### **4c – Crediti finanziari per leasing correnti**

La voce, pari a 0,2 milioni di Euro al 30 giugno 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.

### **4d – Crediti per imposte da Consolidato Fiscale verso Controllanti**

La voce, pari a 2,6 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (4,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2019), si riferisce ai crediti del Gruppo verso la Controllante De Agostini S.p.A per l'adesione al Consolidato Fiscale.

### **4e – Altri Crediti verso l'Erario**

Al 30 giugno 2020 tali crediti sono pari a 33,8 milioni di Euro, rispetto a 37,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. 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 28,3 milioni di Euro, e le ritenute fiscali a titolo d'acconto della Capogruppo, pari 4,5 milioni di Euro.

### **4f – Altri Crediti**

La voce, pari a 10,6 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 8,2 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, include principalmente i crediti derivanti dalla liquidazione di IDEaMI, pari a 5,7 milioni di Euro, quelli 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.

### **4g – Disponibilità liquide e mezzi equivalenti (Depositi Bancari e Cassa)**

La voce è costituita dalla cassa e dai depositi bancari, comprensivi degli interessi maturati al 30 giugno 2020. Tale voce è pari a 97,0 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 99,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. 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. Maggiori informazioni riguardo la movimentazione di tale voce sono contenute nel Rendiconto Finanziario Consolidato, cui si rimanda.

## **PATRIMONIO NETTO**

### **5 – Patrimonio Netto**

#### **Patrimonio Netto di Gruppo**

Al 30 giugno 2020 il Patrimonio Netto di Gruppo è risultato pari a 425,4 milioni di Euro, rispetto a 457,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. La variazione negativa del Patrimonio Netto di Gruppo nel 1° Semestre 2020, pari a -32,1 milioni di Euro, è riconducibile principalmente al dividendo straordinario distribuito da DeA Capital S.p.A. (-31,3 milioni di Euro).

#### **Patrimonio Netto di Terzi**

Al 30 giugno 2020 il Patrimonio Netto di Terzi è risultato pari a 19,2 milioni di Euro, rispetto a 23,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. Tale voce al 30 giugno 2020 si riferisce prevalentemente al Patrimonio Netto di pertinenza di Terzi derivante dal consolidamento (con il metodo integrale) del fondo IDEa OF I. La variazione negativa rispetto al saldo al 31 dicembre 2019, pari complessivamente a -4,4 milioni di Euro, include principalmente il risultato di periodo del fondo IDEa OF I di pertinenza di Terzi.

Nella tabella di seguito è riportato il dettaglio delle informazioni finanziarie di IDEa OF I, prima dell'eliminazione dei rapporti *intercompany* con le altre società del Gruppo al 30 giugno 2020:

	<b>Fondo IDEa OF I</b>
	<b>1° Semestre 2020</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	
Proventi/oneri da investimenti	(5.555)
Utile (perdita) del periodo	(8.358)
<b>di cui Risultato attribuibile a Terzi</b>	<b>(4.431)</b>
Altri utili/(perdite), al netto dell'effetto fiscale	0
<b>Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo</b>	<b>(8.358)</b>
<b>di cui Totale Utile/(perdita) complessivo del periodo Attribuibile a Terzi</b>	<b>(4.431)</b>
	<b>30.06.2020</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	
Attivo corrente	4.473
Attivo non corrente	19.469
Passivo corrente	(687)
Passivo non corrente	(2.182)
<b>Attività nette</b>	<b>21.073</b>
<b>di cui Attività nette Attribuibili a Terzi</b>	<b>11.171</b>
	<b>30.06.2020</b>
<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	
CASH FLOW da attività operative	1.471
CASH FLOW da attività di investimento	0
CASH FLOW da attività finanziarie	0
<b>INCREMENTI NETTI IN DISPONIBILITA' LIQUIDE ED EQUIVALENTI</b>	<b>1.471</b>
<b>Dividendi / Rimborsi pagati a Terzi nel periodo</b>	<b>0</b>

---

## **PASSIVITÀ NON CORRENTI**

Al 30 giugno 2020 il Passivo Non Corrente è risultato pari complessivamente a 28,1 milioni di Euro (26,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

### **6a – Debiti verso fornitori**

Al 30 giugno 2020 la voce è risultata pari a 0,8 milioni di Euro (invariata rispetto al 31 dicembre 2019).

### **6b – Imposte differite passive**

Al 30 giugno 2020 la voce è risultata pari complessivamente a 5,9 milioni di Euro (rispetto a 6,0 milioni di euro al 31 dicembre 2019) e include in particolare le passività per imposte differite di DeA Capital Real Estate SGR (5,6 milioni di Euro, invariate rispetto al saldo al 31 dicembre 2019), costituite interamente dalla contropartita inerente alla fiscalità differita delle attività immateriali da commissioni variabili iscritte all'attivo.

### **6c – Trattamento di Fine Rapporto di Lavoro Subordinato**

Al 30 giugno 2020 la voce ammonta complessivamente a 6,2 milioni di Euro (rispetto a 5,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019); il Trattamento di Fine Rapporto rientra tra i piani a benefici definiti e pertanto è stato valorizzato applicando la metodologia attuariale.

### **6d – Passività finanziarie**

Al 30 giugno 2020 la voce è risultata pari complessivamente a 14,3 milioni di Euro (13,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La voce si riferisce principalmente (per 11,1 milioni di Euro) al debito finanziario correlato ai contratti di *leasing* delle autovetture in uso, nonché 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.

## **PASSIVITÀ CORRENTI**

Al 30 giugno 2020 il Passivo Corrente è pari complessivamente a 52,6 milioni di Euro (85,0 milioni di Euro al 31 dicembre 2019).

### **7a – Debiti verso Fornitori**

I debiti verso fornitori ammontano al 30 giugno 2020 a 5,9 milioni di Euro, rispetto a 5,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019. I debiti commerciali non producono interessi e sono regolati mediamente tra 30 e 60 giorni. In relazione ai rapporti con le Parti Correlate, si rimanda all'apposita sezione di Bilancio (Rapporti con Soggetti Controllanti, Società Controllate e Parti Correlate).

### **7b – Debiti verso il personale ed Enti Previdenziali**

Al 30 giugno 2020 la voce è risultata pari a 6,6 milioni di Euro, rispetto a 11,8 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, ed è relativa principalmente al debito verso dipendenti per ferie non godute e premi e ai debiti verso Istituti Previdenziali.

### **7c – Debiti per imposte correnti**

Al 30 giugno 2020 la voce è risultata pari a 4,8 milioni di Euro, rispetto a rispetto a 4,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, e si riferisce principalmente al debito verso la controllante De Agostini S.p.A per l'adesione al Consolidato Fiscale da parte di DeA Capital S.p.A. e di DeA Capital Alternative Funds SGR. La voce include inoltre i debiti verso l'Erario per imposte correnti di DeA Capital Real Estate SGR.

---

**7d – Altri Debiti verso l’Erario**

Gli Altri Debiti verso l’Erario sono risultati pari a 1,2 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (rispetto a 1,5 milioni di Euro al 31 dicembre 2019) e si riferiscono principalmente ai debiti verso l’Erario per le ritenute sui redditi da lavoro dipendente e lavoro autonomo versati nei termini dopo la chiusura del semestre.

**7e – Altri Debiti**

Gli Altri Debiti sono risultati pari a 31,1 milioni di Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 42,3 milioni di Euro al 31 dicembre 2019, e si riferiscono per 31,0 milioni di Euro (42,1 milioni di Euro al 31 dicembre 2019) a DeA Capital Real Estate SGR, in particolare a debiti relativi alla gestione delle posizioni IVA verso i fondi gestiti dalla stessa SGR.

**7f – Debiti finanziari a breve**

La voce è risultata pari complessivamente a 3,0 milioni di Euro al 30 giugno 2020 (19,6 milioni di Euro al 31 dicembre 2019). La voce al 30 giugno 2020 si riferisce sostanzialmente al debito finanziario correlato ai contratti di *leasing* delle autovetture in uso, nonché 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.

---

## **Note di Commento al Conto Economico Consolidato**

### **8 – Commissioni da Alternative Asset Management**

Nel 1° Semestre 2020 le commissioni da *Alternative Asset Management* sono risultate pari a 32,5 milioni di Euro, rispetto a 31,5 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019.

Tali commissioni 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.

### **9 – Risultato da partecipazioni valutate all'Equity**

Tale voce include le quote dei risultati delle società collegate valutate con il metodo del patrimonio netto di competenza del periodo. La voce, pari a -0,7 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a -0,1 milioni di Euro nel 1° Semestre 2019, è riconducibile al pro-quota del risultato delle partecipazioni in:

- IDeA EESS (-0,1 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a +0,1 milioni di Euro nel 1° Semestre 2019);
- Gruppo YARD (+0,2 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a +0,2 milioni di Euro nel 1° Semestre 2019);
- Venere (-0,1 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a -0,4 milioni di Euro nel 1° Semestre 2019);
- Quaestio Holding (-0,6 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020);
- DeA Capital RE Poland (-0,1 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020).

### **10 – Altri proventi / oneri da Investimenti**

Gli altri proventi netti realizzati sugli investimenti in partecipazioni e in fondi sono stati pari a -8,9 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a -5,8 milioni di Euro nel 1° Semestre 2019. La voce nel 1° Semestre 2020 si riferisce principalmente:

- alla rivalutazione dell'investimento in Kenan / Migros per complessivi +5,0 milioni di Euro, da ricondursi prevalentemente alla favorevole variazione di *fair value*, dovuta all'effetto combinato dell'incremento del prezzo per azione (38,50 TRY/azione al 30 giugno 2020, rispetto a 24,22 TRY/azione al 31 dicembre 2019) e della svalutazione della Lira Turca nei confronti dell'Euro (7,71 TRY/Euro al 30 giugno 2020, rispetto a 6,68 TRY/Euro al 31 dicembre 2019);
- alla riduzione dei *fair value* della partecipazione in Talgo detenuta dal fondo IDeA OF I per -5,6 milioni di Euro;
- all'adeguamento a *fair value* dei fondi di *Private Equity* (valore del NAV al 30 giugno 2020) per il valore residuo.

### **11a – Spese del Personale**

Il costo complessivo del personale è stato pari a 19,1 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a 15,6 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019. Il dettaglio delle spese del personale, con relativo confronto rispetto al corrispondente periodo del 2019, è di seguito riportato:

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
Salari e Stipendi	10.837	9.300
Oneri sociali	3.254	2.868
Emolumenti Consiglio di Amministrazione	2.812	2.153
Costo figurativo dei piani di incentivazione	874	60
Trattamento di fine rapporto	682	568
Altri costi del personale	675	616
<b>Totale</b>	<b>19.134</b>	<b>15.565</b>

Il numero dei dipendenti al 30 giugno 2020 è risultato pari a n. 229 unità. Nella tabella di seguito viene riportata la movimentazione e il numero medio dei dipendenti del Gruppo nel 1° Semestre 2020:

<b>Dipendenti</b>	<b>1.1.2020</b>	<b>Entrate</b>	<b>Uscite</b>	<b>Altre variazioni</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>Numero medio</b>
Dirigenti	42	1	(1)	2	44	42
Quadri	72	4	(3)	0	73	72
Impiegati	98	18	(2)	(2)	112	106
<b>Totale</b>	<b>212</b>	<b>23</b>	<b>(6)</b>	<b>0</b>	<b>229</b>	<b>220</b>

### **11b – Spese per Servizi**

I costi per servizi sono stati pari a 7,3 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a 7,1 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019. Il dettaglio delle spese per servizi nel 1° Semestre 2020, con relativo confronto rispetto al 1° Semestre 2019, è di seguito riportato:

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
Consulenze Ammin., Fiscali e Legali ed altri emolumenti	3.575	3.354
Emolumenti agli Organi Sociali	273	254
Manutenzioni ordinarie	115	91
Spese di viaggio	186	385
Utenze e spese generali	509	525
Affitti, noleggi, canoni di locazione	423	413
Spese bancarie	27	37
Libri, cancelleria e convegni	104	165
Commissioni passive	380	441
Altri oneri	1.731	1.422
<b>Totale</b>	<b>7.323</b>	<b>7.087</b>

### **11c – Ammortamenti e svalutazioni**

Gli ammortamenti e le svalutazioni sono risultate pari a 2,6 milioni di Euro nel corso del 1° Semestre 2020, rispetto a 2,4 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019.

### **11d – Altri oneri**

Gli altri oneri sono stati pari a -1,7 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a -1,6 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019. Tale voce è costituita principalmente:

- dall'IVA indetraibile *pro-rata* sui costi di competenza del 1° Semestre 2020 di DeA Capital Real Estate SGR e di DeA Capital Alternative Funds SGR, per -0,7 milioni di Euro;
- alla svalutazione dei crediti per commissioni di gestione di DeA Capital Real Estate SGR, per -0,8 milioni di Euro.

## 12 – Proventi (oneri) finanziari

Nel 1° Semestre 2020 i proventi finanziari sono risultati pari complessivamente a +0,3 milioni di Euro (rispetto a +0,5 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019) e gli oneri finanziari a -2,5 milioni di Euro (rispetto a -0,8 milioni di Euro nel corrispondente periodo del 2019).

### 12a - Proventi Finanziari

Si riporta di seguito il dettaglio dei proventi finanziari nel 1° Semestre 2020 e il relativo confronto con il 1° Semestre 2019 :

(Dati in migliaia di Euro)	1° Semestre 2020	1° Semestre 2019
Interessi attivi	231	270
Utili su cambi	35	245
<b>Totale</b>	<b>266</b>	<b>515</b>

### 12b - Oneri Finanziari

Si riporta di seguito il dettaglio degli oneri finanziari nel 1° Semestre 2020 e il relativo confronto con il 1° Semestre 2019:

(Dati in migliaia di Euro)	1° Semestre 2020	1° Semestre 2019
Interessi passivi	170	239
Perdite su cambi	172	337
Oneri derivanti da strumenti finanziari a <i>fair value</i> rilevato a conto economico	2.182	0
Oneri finanziari IAS 19	16	13
<b>Totale</b>	<b>2.549</b>	<b>833</b>

Gli oneri derivanti da strumenti finanziari, pari a 2.182 migliaia di Euro, si riferiscono alla valutazione delle opzioni *put & call* sull'investimento in Iacobucci del fondo OF I.

Si ricorda che la voce Interessi passivi include gli interessi passivi per *leasing*, per complessivi -0,2 milioni di Euro, relativi al debito finanziario iscritto nel passivo di Stato Patrimoniale in seguito all'applicazione dell'IFRS 16.

## 13 – Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono risultate pari a +3,0 milioni di Euro nel 1° Semestre 2020, rispetto a -2,9 milioni di Euro nel 1° Semestre 2019, avendo beneficiato a livello di DeA Capital Alternative Funds SGR:

- dell'effetto netto positivo (pari a +1,2 milioni di Euro) dovuto al rilascio del debito per imposte differite iscritte a completamento del processo di PPA relativo all'acquisizione del ramo d'azienda di NPL Management, a seguito dell'operazione di affrancamento fiscale delle immobilizzazioni immateriali da *customer relationship* (pari a 0,8 milioni di euro);
- dell'effetto netto positivo (pari a +0,8 milioni di Euro) dovuto all'iscrizione di imposte differite attive (pari a 1,8 milioni di Euro), a fronte del beneficio fiscale connesso alla deducibilità futura dell'avviamento, oggetto anch'esso di affrancamento fiscale, al netto della rilevazione del costo per imposta sostitutiva (pari a 1,0 milioni di euro).

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
<b>Imposte correnti:</b>		
- Provento da Consolidato fiscale	1.845	1.135
- IRES	(1.127)	(1.940)
- IRAP	(1.180)	(1.256)
- Altre imposte	0	0
<b>Totale Imposte correnti</b>	<b>(462)</b>	<b>(2.061)</b>
<b>Imposte differite di competenza del periodo:</b>		
- Oneri per imposte differite/anticipate	(478)	(543)
- Proventi per imposte differite/anticipate	3.822	12
- Utilizzo passività fiscali differite	99	0
- Utilizzo attività fiscali differite	0	(293)
<b>Totale Imposte differite</b>	<b>3.443</b>	<b>(824)</b>
<b>Totale Imposte sul reddito</b>	<b>2.981</b>	<b>(2.884)</b>

#### **14 – Risultato per azione**

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

L'utile per azione diluito è calcolato dividendo l'utile netto attribuibile agli Azionisti del Gruppo per il numero medio ponderato delle azioni in circolazione nel periodo, includendo eventuali effetti diluitivi dei piani di *stock option* in essere, ove tali opzioni assegnate risultino "in the money".

<i>(Dati in migliaia di Euro)</i>	<b>1° Semestre 2020</b>	<b>1° Semestre 2019</b>
Risultato Consolidato al netto della quota di terzi (A)	<b>(1.783)</b>	<b>(3.904)</b>
n° medio ponderato delle azioni ordinarie in circolazione (B)	260.471.262	257.787.643
<b>Utile/perdita base per azione (euro per azione) (C=A/B)</b>	<b>(0,007)</b>	<b>(0,015)</b>
Rettifica del risultato con effetto diluitivo	0	0
Risultato Consolidato netto rettificato per effetto diluitivo (D)	<b>(1.783)</b>	<b>(3.904)</b>
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)	260.471.262	257.787.643
<b>Utile/perdita diluito per azione (euro per azione) (G=D/F)</b>	<b>(0,007)</b>	<b>(0,015)</b>

---

## **Altre informazioni**

### **➤ Rapporti con Soggetti Controllanti, Società Controllate e 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 2020 la Società non ha effettuato operazioni con parti correlate qualificabili come atipiche o inusuali e neppure operazioni di "maggiore rilevanza" come definite nella predetta Procedura.

Le operazioni con parti correlate concluse nel corso dei primi sei mesi del 2020 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 2017-2019, 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. E' 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. E' 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.

	30.06.2020						1° SEMESTRE 2020					
	Crediti commerciali	Crediti finanziari per leasing	Finanziamenti e crediti	Crediti per imposte da consolidato fiscale vs Controllanti	Debiti per imposte	Debiti verso fornitori	Ricavi da attività di servizio	Provento da Consolidato fiscale	Spese del personale	Spese per servizi	Interessi attivi per leasing	
(Dati in migliaia di Euro)												
De Agostini S.p.A.	44	1.311	0	6.277	2.496	376	44	1.127	(13)	(9)	15	
Lottomatica S.p.A.	2	130	0	0	0	0	1	0	0	0	2	
Gruppo De Agostini Editore S.p.A.	0	0	0	0	0	118	0	0	(44)	(185)	0	
Gruppo YARD	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gruppo Quaestio	0	0	0	0	0	0	0	0	(5)	0	0	
IdeaMi S.p.A.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale correlate</b>	<b>46</b>	<b>1.441</b>	<b>500</b>	<b>6.277</b>	<b>2.496</b>	<b>494</b>	<b>45</b>	<b>1.127</b>	<b>(62)</b>	<b>(194)</b>	<b>17</b>	
<b>Totale voce di bilancio</b>	<b>11.505</b>	<b>1.441</b>	<b>4.803</b>	<b>6.277</b>	<b>4.794</b>	<b>6.270</b>	<b>45</b>	<b>1.127</b>	<b>(19.134)</b>	<b>(7.323)</b>	<b>17</b>	
<b>Incidenza % sulla voce di bilancio</b>	<b>0,4%</b>	<b>100%</b>	<b>10,4%</b>	<b>100%</b>	<b>52,1%</b>	<b>7,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100%</b>	<b>0,3%</b>	<b>2,6%</b>	<b>100%</b>	

## ➤ Compensi ad Amministratori e Sindaci

Nel 1° Semestre 2020 i compensi agli Amministratori e ai Sindaci della Capogruppo per lo svolgimento delle loro funzioni sono risultati pari rispettivamente a 1.135,5 migliaia di Euro (di cui 524,9 migliaia di Euro per la componente fissa e 610,6 migliaia di Euro per la componente variabile) e a 52,5 migliaia di Euro.

### Performance shares e stock grants

Ad oggi risultano in essere i seguenti piani di *performance shares* e *stock grants* della Società a favore di Consiglieri di Amministrazione e Dirigenti con Responsabilità Strategiche:

#### - Performance shares

Beneficiario	Carica Ricoperta	Units detenute al 1° gennaio 2020			Units assegnate nel corso dell'Esercizio 2020			Units esercitate nel 2020	Units scadute/cancellate nel 2020	Units detenute al 30 giugno 2020		
		Numero Units	Valore Unitario	Scadenza media	Numero Units	Valore Unitario	Scadenza media			Numero Units	Valore Unitario	Scadenza media
Paolo Ceretti	Amm.Delegato	195.834	1,19	4	0	0	0	182.881	12.953	0	0	0
Paolo Ceretti	Amm.Delegato	350.000	1,36	4	0	0	0	247.265	0	102.735	1,36	4
Paolo Ceretti	Amm.Delegato	500.000	1,56	4	0	0	0	0	0	500.000	1,56	4
Dirigenti con responsabilità strategiche		251.785	1,19	4	0	0	0	235.134	16.651	0	0	0
Dirigenti con responsabilità strategiche		475.000	1,36	4	0	0	0	335.573	0	139.427	1,36	4
Dirigenti con responsabilità strategiche		100.000	1,27	4	0	0	0	63.765	0	36.235	1,27	4
Dirigenti con responsabilità strategiche		625.000	1,56	4	0	0	0	0	0	625.000	1,56	4
Dirigenti con responsabilità strategiche		825.000	1,51	4	0	0	0	0	0	825.000	1,51	4
Dirigenti con responsabilità strategiche		0	0	0	1.125.000	1,29	4	0	0	1.125.000	1,29	4

---

- *Piano Azionario*

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*.

➤ **Transazioni derivanti da operazioni atipiche e/o inusuali**

Si segnala, ai sensi della Comunicazione CONSOB n. 6064293 del 28 luglio 2006, che nel 1° Semestre 2020 non vi sono state operazioni atipiche e/o inusuali.

➤ **Eventi e operazioni significative non ricorrenti**

Si precisa, ai sensi della predetta Comunicazione CONSOB, che nel corso del 1° Semestre 2020 il Gruppo DeA Capital non ha posto in essere operazioni significative non ricorrenti.

➤ **Posizione Finanziaria Netta**

Relativamente alla Posizione Finanziaria Netta del Gruppo DeA Capital si rimanda alla Relazione Intermedia sulla Gestione precedentemente riportata.

➤ **Informativa relativa al Coronavirus**

Per l'informativa relativa al Coronavirus si rimanda a quanto indicato nella Relazione Intermedia di Gestione, in particolare nel paragrafo "Diffusione del COVID-19" incluso nella sezione dei "Fatti di rilievo intervenuti nel 1° Semestre 2020".

---

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

### **❖ FATTI DI RILIEVO INTERVENUTI DOPO LA CHIUSURA DEL PERIODO**

#### **➤ Nuovi fondi di *Private Equity* e ampliamento del programma CCR II**

Successivamente alla chiusura del periodo, nell'ambito del ***Private Equity***, la Piattaforma di *Alternative Asset Management* ha lanciato due nuovi fondi per un *commitment* target complessivamente pari a oltre 400 milioni di Euro. A supporto delle due iniziative, DeA Capital S.p.A. si è impegnata per un *commitment* sino a circa 25 milioni di Euro.

In parallelo, nell'ambito del ***Credit***, è stato perfezionato il VII *closing* del fondo CCR II (per un importo pari a 27 milioni di Euro), che ha portato la dimensione complessiva del fondo stesso a oltre 600 milioni di Euro.

#### **➤ Ulteriore passo nel processo di internazionalizzazione della Piattaforma di *Alternative Asset Management***

Nel corso del mese di agosto 2020, ad ulteriore impulso del processo di internazionalizzazione in ambito real estate della Piattaforma di *Alternative Asset Management*, è stata costituita **DeA Capital Real Estate Germany**, società di diritto tedesco, detenuta al 70% dal Gruppo DeA Capital e per la quota residua da un *key manager* locale. Analogamente alle altre consociate europee – già operative in Francia, Spagna / Portogallo e Polonia – la società ha l'obiettivo di sviluppare l'attività di *real estate advisory* per la raccolta di fondi e per la consulenza e gestione di attivi immobiliari, con particolare *focus* sui comparti *core+*, *value-add* e *opportunistic*, in Germania, Austria e Svizzera.

### **❖ PREVEDIBILE EVOLUZIONE DELLA GESTIONE**

Per quanto riguarda la prevedibile evoluzione della gestione, in particolare relativamente al quadro macro-economico di riferimento, va rilevata la recente diffusione a livello globale del COVID-19, a fronte del quale il Gruppo ha tempestivamente adottato tutte le misure necessarie per proteggere la salute dei collaboratori e garantire al contempo la continuità aziendale.

Pur in questo contesto, il Gruppo DeA Capital ha continuato e continuerà ad essere focalizzato sullo sviluppo della Piattaforma di *Alternative Asset Management*, attraverso il lancio di nuovi prodotti, la crescita ulteriore delle attività a livello internazionale e il coordinamento, in particolare nella strategia di *go-to-market*, con Quaestio SGR; inoltre, verrà messa la massima determinazione nel proteggere e supportare tutti gli *assets* che fanno parte dei fondi in gestione, per superare al meglio la fase acuta della crisi ed essere pronti a cogliere le opportunità che dovessero presentarsi in uscita dalla stessa.

---

## **Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020**

---

## **Attestazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 (ai sensi dell'art. 154-bis del D. Lgs. 58/98)**

I sottoscritti Paolo Ceretti, in qualità di Amministratore Delegato, e Manolo Santilli, in qualità di Dirigente Preposto alla Redazione dei Documenti Contabili Societari di DeA Capital S.p.A., attestano, tenuto anche conto di quanto previsto dall'art. 154-bis, commi 3 e 4, del Decreto Legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, l'adeguatezza in relazione alle caratteristiche dell'impresa e l'effettiva applicazione delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020.

La valutazione dell'adeguatezza delle procedure amministrative e contabili per la formazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020 si è basata su un processo definito da DeA Capital S.p.A. in coerenza con il modello *Internal Control - Integrated Framework* emesso dal *Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission* che rappresenta un *framework* di riferimento generalmente accettato a livello internazionale.

Al riguardo si fa presente che, come descritto nelle note esplicative al Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020, una parte significativa delle attività è rappresentata da investimenti valutati al *fair value*. Tale *fair value* è determinato dagli Amministratori in base al loro miglior giudizio e apprezzamento, utilizzando le conoscenze e le evidenze disponibili al momento della redazione del Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato. Tuttavia, a causa delle oggettive difficoltà di valutazione e della mancanza di un mercato liquido, i valori attribuiti a tale attività potrebbero divergere, anche significativamente, da quelli che potrebbero essere ottenuti in caso di realizzo.

Si attesta, inoltre, che il Bilancio Consolidato Semestrale Abbreviato al 30 giugno 2020:

- corrisponde alle risultanze dei libri e delle scritture contabili delle Società;
- è redatto in conformità agli *International Financial Reporting Standards* adottati dall'Unione Europea, in particolare allo IAS 34 - Bilanci Intermedi, nonché ai provvedimenti emanati in attuazione dell'art. 9 del D.Lgs n. 38/2005;
- a quanto consta, è idoneo a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento.

La Relazione Intermedia sulla Gestione comprende un'analisi attendibile dell'andamento e del risultato della gestione, nonché della situazione dell'emittente e dell'insieme delle imprese incluse nel consolidamento, unitamente alla descrizione dei principali rischi e incertezze cui sono esposti.

8 settembre 2020

**Paolo Ceretti**  
Amministratore Delegato

**Manolo Santilli**  
Dirigente Preposto alla Redazione dei  
Documenti Contabili Societari



## **Relazione di revisione contabile limitata sul bilancio consolidato semestrale abbreviato**

Agli Azionisti di  
DeA Capital SpA

### **Introduzione**

Abbiamo svolto la revisione contabile limitata dell'allegato bilancio consolidato semestrale abbreviato, costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal prospetto della redditività complessiva, dal rendiconto finanziario, dal prospetto delle variazioni dei conti di patrimonio netto e dalle relative note illustrative, di DeA Capital SpA e sue controllate (Gruppo DeA Capital) al 30 giugno 2020. Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio consolidato semestrale abbreviato in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea. E' nostra la responsabilità di esprimere una conclusione sul bilancio consolidato semestrale abbreviato sulla base della revisione contabile limitata svolta.

### **Portata della revisione contabile limitata**

Il nostro lavoro è stato svolto secondo i criteri per la revisione contabile limitata raccomandati dalla Consob con Delibera n° 10867 del 31 luglio 1997. La revisione contabile limitata del bilancio consolidato semestrale abbreviato consiste nell'effettuare colloqui, prevalentemente con il personale della società responsabile degli aspetti finanziari e contabili, analisi di bilancio ed altre procedure di revisione contabile limitata. La portata di una revisione contabile limitata è sostanzialmente inferiore rispetto a quella di una revisione contabile completa svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) e, conseguentemente, non ci consente di avere la sicurezza di essere venuti a conoscenza di tutti i fatti significativi che potrebbero essere identificati con lo svolgimento di una revisione contabile completa. Pertanto, non esprimiamo un giudizio sul bilancio consolidato semestrale abbreviato.

### **Conclusioni**

Sulla base della revisione contabile limitata svolta, non sono pervenuti alla nostra attenzione elementi che ci facciano ritenere che il bilancio consolidato semestrale abbreviato del Gruppo DeA Capital al 30 giugno 2020 non sia stato redatto, in tutti gli aspetti significativi, in conformità al principio contabile internazionale applicabile per l'informativa finanziaria infrannuale (IAS 34) adottato dall'Unione Europea.

Milano, 9 settembre 2020

PricewaterhouseCoopers SpA



Giovanni Ferraioli  
(Revisore legale)

**PricewaterhouseCoopers SpA**

Sede legale e amministrativa: Milano 20149 Via Monte Rosa 91 Tel. 0277851 Fax 027785240 Cap. Soc. Euro 6.890.000,00 i.v., C.F. e P.IVA e Reg. Imp. Milano 12979880155 Iscritta al n° 119644 del Registro dei Revisori Legali - Altri Uffici: **Ancona** 60131 Via Sandro Totti 1 Tel. 0712132311 - **Bari** 70122 Via Abate Gimma 72 Tel. 0805640211 - **Bergamo** 24121 Largo Belotti 5 Tel. 035229691 - **Bologna** 40126 Via Angelo Finelli 8 Tel. 0516186211 - **Brescia** 25121 Viale Duca d'Aosta 28 Tel. 0303697501 - **Catania** 95129 Corso Italia 302 Tel. 0957532311 - **Firenze** 50121 Viale Gramsci 15 Tel. 0552482811 - **Genova** 16121 Piazza Piccapietra 9 Tel. 01029041 - **Napoli** 80121 Via dei Mille 16 Tel. 08136181 - **Padova** 35138 Via Vicenza 4 Tel. 049873481 - **Palermo** 90141 Via Marchese Ugo 60 Tel. 091349737 - **Parma** 43121 Viale Tanara 20/A Tel. 0521275911 - **Pescara** 65127 Piazza Ettore Troilo 8 Tel. 0854545711 - **Roma** 00154 Largo Fochetti 29 Tel. 06570251 - **Torino** 10122 Corso Palestro 10 Tel. 011556771 - **Trento** 38122 Viale della Costituzione 33 Tel. 0461237004 - **Treviso** 31100 Viale Felissent 90 Tel. 0422696911 - **Trieste** 34125 Via Cesare Battisti 18 Tel. 0403480781 - **Udine** 33100 Via Poscolle 43 Tel. 043225789 - **Varese** 21100 Via Albuzzi 43 Tel. 0332285039 - **Verona** 37135 Via Francia 21/C Tel. 0458263001 - **Vicenza** 36100 Piazza Pontelandolfo 9 Tel. 0444393311

[www.pwc.com/it](http://www.pwc.com/it)