

SEZIONE 4 – RISCHI DELLE ALTRE IMPRESE

I rischi delle altre imprese sono essenzialmente concentrati:

- nelle società Romulus Funding Corp. e Duomo Funding Plc, inserite nel perimetro di consolidamento ai sensi dell'IFRS 10;
- nelle società del Gruppo Risanamento, consolidate contabilmente a partire dal 2015, ma non sottoposte ad attività di direzione e coordinamento.

VEICOLI ROMULUS FUNDING CORPORATION E DUOMO FUNDING PLC

Informazioni di natura qualitativa e quantitativa

Si tratta di due società veicolo che costituiscono la piattaforma asset-backed commercial paper conduit del Gruppo Intesa Sanpaolo, costituite al fine di rispondere alla strategia di Intesa Sanpaolo di fornire alla clientela un canale alternativo di funding tramite accesso al mercato internazionale delle asset-backed commercial paper. Gli asset originati dalla clientela europea sono acquistati dal veicolo Duomo, mentre al veicolo Romulus spettano gli attivi americani e l'attività di raccolta finanziaria sul mercato statunitense attraverso l'emissione delle asset-backed commercial paper. Si segnala, tuttavia, che a causa dei successivi downgrading di Intesa Sanpaolo intervenuti alla fine del 2014, gli investitori statunitensi hanno progressivamente disinvestito senza che il veicolo avesse la possibilità di trovare nuovi investitori terzi cui collocare le asset-backed commercial paper.

Al 31 dicembre 2020, pertanto, i titoli emessi dal veicolo Romulus pari a 4,3 miliardi sono stati sottoscritti dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo per circa 4,1 miliardi.

I rischi in capo a tali entità, in particolare quelli di tasso di interesse e di cambio che potrebbero emergere dall'operatività delle due società, devono essere coperti in accordo con le policy di gestione di tali rischi definite dal Gruppo Intesa Sanpaolo.

In linea generale non è consentito alle società assumere posizioni in cambi.

Al 31 dicembre 2020, gli attivi del veicolo Romulus includono 4,3 miliardi di crediti verso il veicolo Duomo.

A fronte di tali attivi il veicolo ha emesso Asset-backed Commercial Papers (ABCP) per un valore di bilancio di 4,1 miliardi che sono stati per la quasi totalità sottoscritti dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo.

Quanto al portafoglio del veicolo Duomo, a fine 2020 esso risulta principalmente composto da crediti verso clientela per 5,6 miliardi.

Nel prospetto che segue sono indicati i dati e le informazioni relative ai due veicoli sopra citati e riferiti al 31 dicembre 2020.

ROMULUS E DUOMO	Dati veicolo		Linee di liquidità (2)	Garanzie rilasciate		Titoli emessi	di cui: posseduti dal Gruppo		
	Totale attivo	Perdite cumulate		natura	importo	importo	importo	classificazione contabile	Valutazione
ROMULUS FUNDING CORP.	4.269	(1)	-		-	4.268	4.084	Att.Fin.al costo amm.	Costo ammortizzato
DUOMO FUNDING PLC	5.654	-	5.776		-	-	-		

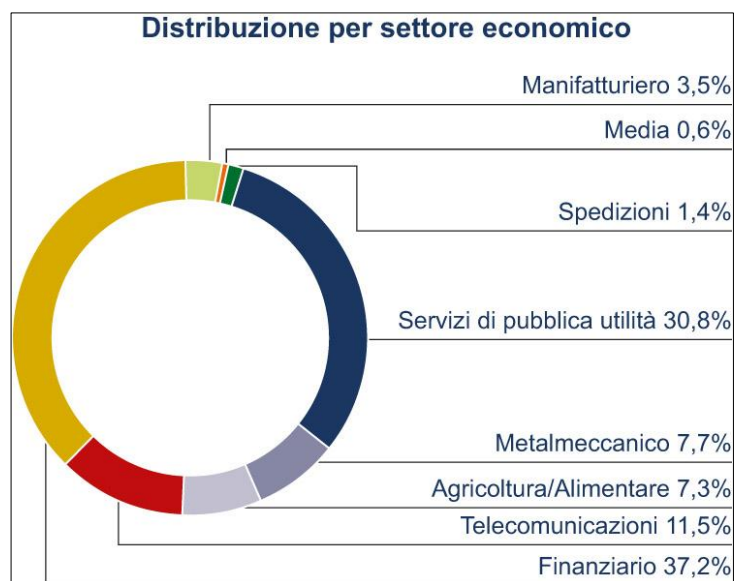
(1) Interamente rappresentati da finanziamenti erogati a Duomo, per operazioni contabilizzate nel bilancio di quest'ultimo veicolo.

(2) Trattasi di Fully Supporting Liquidity Facilities rilasciate dalla capogruppo Intesa Sanpaolo impegnate per 5.776 milioni a fronte di un accordo pari a 8.451 milioni.

L'incidenza del totale attivo dei conduit Romulus e Duomo, al netto dei rapporti intercorrenti tra i due veicoli, rispetto al totale attivo consolidato, è pari allo 1%.

Il rischio del portafoglio dei due veicoli è composto per circa il 64,3% da crediti commerciali e per la restante parte da prestiti al consumo (18,3%), da crediti derivanti da contratti di leasing (5,7%), factoring contracts (4,5%), mutui ipotecari (1,3%), prestiti a PMI (1,3%) e da prestiti/contratti di leasing a società farmaceutiche (4,6%). Gli eligible assets detenuti dai veicoli sono espressi principalmente in euro (94,7% del portafoglio complessivo). La restante parte è suddivisa in sterline inglesi (1,5%) e dollari USA (1,5%), dollari australiani (1,8%) e peso messicano (0,4%).

Sempre con riferimento al portafoglio di eligible assets si forniscono le seguenti informazioni.



Relativamente alla distribuzione per rating del portafoglio crediti si segnala che il 100% risulta privo di rating. Con riferimento alla distribuzione geografica degli assets detenuti dai due veicoli si segnala che i debitori sono localizzati per il 94% in Italia.

GRUPPO RISANAMENTO

Con riferimento ai rischi delle altre imprese si segnalano anche i potenziali effetti derivanti dalla sfavorevole congiuntura del mercato immobiliare sul Gruppo Risanamento, in considerazione della specifica natura dell'attività svolta dal Gruppo medesimo.

Occorre sottolineare che anche il mercato immobiliare ha subito consistenti effetti connessi alla diffusione della pandemia COVID-19.

Con riferimento al punto specifico occorre tenere conto che gli asset di proprietà del Gruppo Risanamento sono in larga parte aree destinate ad operazioni di sviluppo di medio/lungo periodo; in particolare, per Milano Santa Giulia S.p.A. (che detiene il principale asset del Gruppo) la recente pubblicazione della proposta di Variante al Piano attuativo rappresenta un importante passaggio dell'iter autorizzativo preliminare, ed avvicina l'avvio della fase di realizzazione vera e propria, anche in considerazione della scadenza delle Olimpiadi invernali 2026, che come noto dovranno utilizzare la nuova arena.

Pur non potendosi al momento prevedere la futura evoluzione della pandemia, la fase di completamento dalla procedura urbanistica e di realizzazione delle opere fa sì che, per Santa Giulia, il confronto con il mercato potrà avvenire in condizioni diverse, ed auspicabilmente migliori, dell'attuale.

Inoltre, si riportano di seguito le considerazioni svolte in sede di svolgimento della valutazione del patrimonio immobiliare per tener conto delle incertezze correlate alle non prevedibili modalità e tempistiche di evoluzione futura della pandemia:

- l'attuale contesto genera dubbi riguardo agli scenari futuri, e nessuno può ancora prevedere con sufficiente certezza quali saranno gli impatti dell'emergenza sanitaria sulle economie mondiali e sui mercati immobiliari. Per questa ragione la valutazione del patrimonio immobiliare è stata elaborata in condizioni di incertezza rilevante;
- a motivo di tale incertezza, che rende poco significative le numericamente scarse transazioni effettivamente concluse negli ultimi mesi, si è ritenuto di non sviluppare ulteriori indagini di mercato a supporto della valutazione, sia perché l'operazione Milano Santa Giulia andrà a costituire una nuova polarità urbana (le cui quotazioni saranno differenti e significativamente superiori rispetto al contesto circostante), sia perché le attuali dinamiche del mercato immobiliare, fortemente condizionate dall'emergenza sanitaria, non sono verosimilmente rappresentative dello scenario con cui andrà a confrontarsi l'offerta immobiliare di Milano Santa Giulia (di medio/lungo periodo), a sviluppo ultimato;
- stante quanto sopra si è comunque ritenuto di incorporare nei parametri di stima, utilizzati ai fini della valutazione, elementi di prudenza per tenere in considerazione l'incertezza precedentemente indicata. A seguito di tale valutazione il principale asset del gruppo (Milano Santa Giulia) ha mostrato una riduzione del fair value pari a circa 15 milioni, corrispondente a circa il 2% rispetto ai valori di mercato osservati nello scorso esercizio, risultando comunque ancora superiore rispetto al valore contabile.

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia, dalle difficoltose condizioni di accesso al credito, nonché dall'elevato tasso di disoccupazione; la situazione congiunturale del settore immobiliare appare quindi ancora incerta e complessa così come lo è il quadro macroeconomico di riferimento. L'evoluzione del mercato immobiliare attesa nei prossimi mesi è, infatti, collegata al quadro evolutivo del complesso scenario economico.

Il mercato immobiliare è soggetto ad un andamento ciclico dei valori degli affitti e dei prezzi degli immobili; la durata dei cicli è variabile, ma comunque di norma sempre pluriennale. I fattori macroeconomici che maggiormente influenzano i valori immobiliari e quindi determinano l'andamento dei cicli sono i seguenti:

- andamento dei tassi di interesse;
- liquidità presente sul mercato e presenza di investimenti alternativi remunerativi;
- crescita economica.

La politica di gestione del Gruppo Risanamento è finalizzata a minimizzare gli effetti delle diverse fasi del ciclo attraverso contratti di lunga durata stipulati con conduttori di elevato standing, il mantenimento di un "vacancy rate" basso, in modo da evitare il rischio di riaffitto in fasi di limitata domanda di spazi per la locazione e investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi.

Di seguito viene fornita una rappresentazione dei principali rischi specifici di natura immobiliare gestiti dal Gruppo Risanamento.

Mancata vendita / valorizzazione asset non in linea con le previsioni strategiche del Gruppo Risanamento

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono influire sul raggiungimento degli obiettivi dell'attività di vendita e di locazione degli asset del Gruppo Risanamento. Attualmente, infatti, la possibilità di identificare controparti commerciali che presentino requisiti allineati alle aspettative ed alle esigenze della Società risulta essere talvolta elemento indipendente da fattori e da leve influenzabili internamente. Le conseguenze operative si potrebbero tradurre in una rarefazione delle operazioni di compravendita e nell'aumento degli immobili sfitti.

Il Gruppo Risanamento gestisce tale rischio attraverso una costante attività di monitoraggio sulle attività commerciali e del rispetto degli obiettivi strategici che consente di valutare e attuare azioni di vendita nella piena conoscenza degli obiettivi strategici prefissati.

Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti

La realizzazione delle iniziative immobiliari presenta i rischi connessi all'attività di progettazione, alle problematiche ambientali, all'attività edificatoria, nonché alla sua durata e alla potenziale esposizione dell'iniziativa alla ciclicità del mercato immobiliare.

Tale ultimo aspetto è connesso a progetti di grande dimensione e di lungo periodo che, dovendo coniugare gli adempimenti amministrativi all'innovativa qualità progettuale, utilizzandola quale stimolo alla domanda presente sul mercato, non può che risentire degli effetti ciclici del settore immobiliare.

Il potenziale rischio in oggetto si traduce, inoltre, nella possibilità che i) errori o criticità di progettazione compromettano gli obiettivi di tempestività e corretta realizzazione delle opere ii) le opere non siano, per cause imputabili all'appaltatore, realizzate nei tempi e nei modi previsti.

Con riferimento al punto i), il Gruppo si è dotato di un processo strutturato di selezione dei progettisti che mira ad identificare professionisti di comprovate capacità tecniche; inoltre è prevista la stipula di accordi con clausole contrattuali di garanzia e manleva. Il Gruppo monitora le attività di progettazione attraverso un dialogo costante con le controparti in tutte le attività correlate tramite verifica degli avanzamenti periodici della qualità e della conformità del lavoro.

Con riferimento al punto ii), il Gruppo adotta processi strutturati di selezione del fornitore, al fine di selezionare appaltatori che, oltre a requisiti di onorabilità, eticità, idoneità tecnico professionale, adeguatezza operativa/organizzativa, presentano un elevato grado di solidità patrimoniale e finanziaria. È previsto un monitoraggio costante dell'attività degli appaltatori, che permette di disporre in ogni momento delle informazioni per valutarne la situazione e per intraprendere tempestivamente le adeguate azioni correttive. Inoltre, sono previste clausole contrattuali di garanzia per il committente.

Fermi restando i rischi sopra indicati, permane la considerazione, già esplicitata nei bilanci degli esercizi precedenti, correlata alla sottoscrizione dell'accordo con un primario operatore internazionale per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia, che rappresenta il principale asset del Gruppo.

Tale accordo, infatti, seppur ad oggi sospensivamente condizionato all'approvazione della variante al Masterplan del Progetto Milano Santa Giulia, è di notevole rilievo per il Gruppo Risanamento in quanto (i) conferma la bontà e la fattibilità del progetto (ii) potrà creare vantaggi e sinergie sia nella fase di sviluppo sia in quella di commercializzazione.

Complessivamente il portafoglio immobiliare del Gruppo Risanamento è iscritto nel bilancio consolidato di Intesa Sanpaolo per un valore di 692 milioni.

Nel dettaglio il portafoglio si suddivide in:

- immobili ad uso funzionale: 39 milioni (sede sociale e operativa);
- aree e progetti di sviluppo immobiliare: 613 milioni (Milano Santa Giulia);
- immobili di trading: 40 milioni.

Come già rilevato, Intesa Sanpaolo non esercita su Risanamento S.p.A. e sulle società da essa controllate l'attività di direzione e coordinamento di cui all'art. 2497 c.c. e seguenti.