

## 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.

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 2022 gli attivi del veicolo Romulus includono 6,8 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 6,8 miliardi che sono stati per la quasi totalità sottoscritti dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo.

Quanto al portafoglio del veicolo Duomo, a fine 2022 esso risulta principalmente composto da titoli per 9,9 miliardi.

Nel prospetto che segue sono indicati i dati e le informazioni relative ai due veicoli sopra citati e riferiti al 31 dicembre 2022.

| ROMULUS E DUOMO       | Dati veicolo  |                  | Linee di liquidità (2) |   | Garanzie rilasciate |         | Titoli emessi |         | (milioni di euro)<br>di cui: posseduti dal Gruppo |                    |  |
|-----------------------|---------------|------------------|------------------------|---|---------------------|---------|---------------|---------|---|--------------------|--|
|                       | Totale attivo | Perdite cumulate |                        |   | natura              | importo | importo       | importo | classificazione contabile                         | Valutazione        |  |
| ROMULUS FUNDING CORP. | 6.788         | (1)              | -                      | - | -                   | -       | 6.788         | 6.778   | Att.Fin.al costo amm.                             | Costo ammortizzato |  |
| DUOMO FUNDING PLC     | 10.341        | -                | 10.117                 | - | -                   | -       | -             | -       | -   | -                  |  |

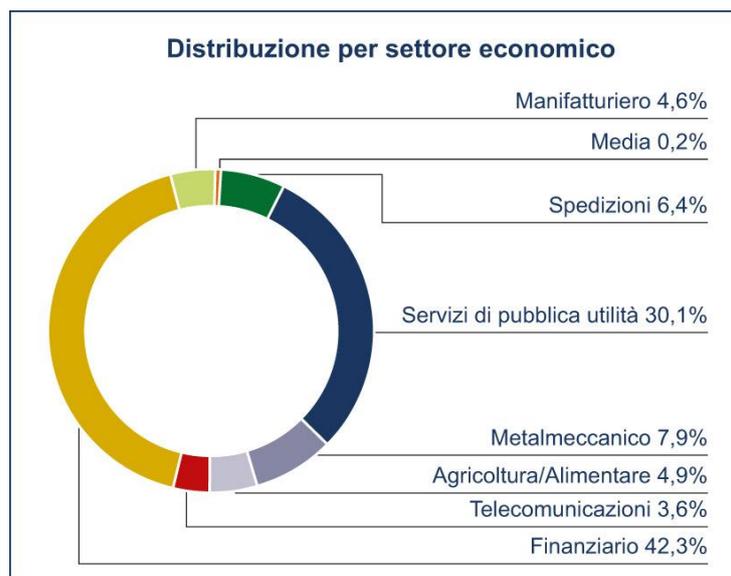
(1) Interamente rappresentati da finanziamenti erogati a Duomo, per operazioni contabilizzate nel bilancio di quest'ultimo veicolo.

(2) Trattasi di Fully Supporting Liquidity Facilities rilasciate dalla capogruppo Intesa Sanpaolo impegnate per 10.117 milioni a fronte di un accordato pari a 15.000 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 circa allo 1%.

Il rischio del portafoglio dei due veicoli è composto per circa il 54,4% da crediti commerciali e per la restante parte da prestiti al consumo (19,0%), da crediti derivanti da contratti di leasing (3,1%), factoring contracts (2,6%), mutui ipotecari (0,1%), prestiti a PMI (14,2%), da prestiti/contratti di leasing a società farmaceutiche (0,6%) e da crediti IVA (1,2%). Gli eligible assets detenuti dai veicoli sono espressi principalmente in euro (97,6% del portafoglio complessivo). La restante parte è suddivisa in sterline inglesi (2,72 %) e dollari USA (0,11%), zloty polacco (0,006%), dollari australiani (0,01%) e peso messicano (0,03%).

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 98% risulta privo di rating e il restante 2% risulta con rating superiore alla "A".

Con riferimento alla distribuzione geografica degli assets detenuti dai due veicoli si segnala che i debitori sono localizzati per il 93% in Italia.

## GRUPPO RISANAMENTO

### Informazioni di natura qualitativa e quantitativa

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.

La crescita del PIL mondiale ha subito un rallentamento nel 2022 che ha interessato sia le economie avanzate, sia quelle emergenti. In particolare modo, l'Eurozona è stata colpita dagli effetti di un violento rincaro dei prezzi del gas naturale, riflesso dell'invasione russa dell'Ucraina e del conseguente deterioramento dei rapporti politici ed economici fra Unione Europea e Russia. L'impatto recessivo dello shock è stato quasi del tutto compensato dalle misure pubbliche di sostegno a famiglie ed imprese e dal calo della propensione al risparmio delle famiglie. Di conseguenza, il PIL dell'Eurozona è cresciuto del 3,5% nel 2022, mentre l'inflazione è salita ampiamente sopra i livelli previsti prima della guerra (8,4% la media annua).

Per quanto concerne le attività detenute dal Gruppo Risanamento, si segnala che nessun interesse specifico è legato ai paesi oggetto del conflitto. Particolare attenzione è stata rivolta all'aumento dei costi delle materie prime e delle fonti di energia che potrebbero influenzare i futuri investimenti relativi alle iniziative immobiliari di sviluppo in portafoglio. Con riferimento al punto specifico occorre tener 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 sottoscrizione della Convenzione Urbanistica rappresenta l'ultimo importante passaggio dell'iter autorizzativo, 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 del conflitto e dei suoi riflessi sullo scenario prospettico, la fase di completamento delle opere di ripristino ambientale nonché di realizzazione delle opere fa sì che, per Milano 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 e del conflitto:

- l'attuale contesto genera dubbi riguardo agli scenari futuri, e nessuno può ancora prevedere con sufficiente certezza quali saranno gli impatti del conflitto 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, 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, 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 le incertezze precedentemente indicate. A seguito di tale valutazione il principale asset del gruppo (Milano Santa Giulia) si evidenzia un decremento del valore di fair value pari a circa 10 milioni di euro corrispondente a circa il 1,5% rispetto ai valori di mercato osservati nello scorso esercizio.

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 investimenti in progetti di sviluppo caratterizzati da elevati standard qualitativi in termini di servizi, flessibilità ed efficienza gestionale. 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, utilizzando 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 LendLease, primario operatore internazionale, per lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia, che, come detto in precedenza, rappresenta il principale asset del Gruppo.

Più in particolare, allo stato è in fase di finalizzazione la negoziazione di una complessa operazione, le cui struttura e modalità sono in corso di definizione tra le parti, volta proprio a consentire - nell'ambito di un piano che assicuri l'equilibrio economico finanziario del Gruppo Risanamento ex art. 56 del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ("CCI") - inter alia: (i) l'ottenimento da parte del Gruppo Risanamento delle risorse finanziarie necessarie per adempiere ai propri impegni assunti con le autorità pubbliche e terze parti in relazione al completamento sia dell'attività di bonifica dell'area sia della realizzazione delle opere infrastrutturali olimpiche di cui alla Convenzione di Variante; (ii) il trasferimento dell'area Milano Santa Giulia a valori in linea con il relativo book value a favore di un fondo comune di investimento, le cui quote saranno detenute, *inter alios*, dalle banche finanziatrici o loro eventuali aventi causa, con contestuale accollo liberatorio da parte del suddetto fondo dell'indebitamento finanziario vantato dalle banche finanziatrici stesse (o loro eventuali aventi causa) nei confronti del Gruppo Risanamento e con pagamento in favore di Risanamento, a certi termini e condizioni, dell'importo complementare rispetto ai valori sopra richiamati.

Complessivamente il portafoglio immobiliare del Gruppo Risanamento è iscritto nel bilancio consolidato di Intesa Sanpaolo per un valore di 690 milioni. Nel dettaglio il portafoglio si suddivide in:

- immobili ad uso funzionale: 35 milioni (sede sociale e operativa – sita nell'area Milano Santa Giulia);
- aree e progetti di sviluppo immobiliare: 614 milioni (Milano Santa Giulia);
- altri immobili di trading e sviluppo: 41 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.