

## 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 2023 gli attivi del veicolo Romulus includono 6,89 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 6,89 miliardi che sono stati per la quasi totalità sottoscritti dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo.

Quanto al portafoglio del veicolo Duomo, a fine 2023 esso risulta principalmente composto da titoli per 9,79 miliardi.

Nel prospetto che segue sono indicati i dati e le informazioni relative ai due veicoli sopra citati e riferiti al 31 dicembre 2023.

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
	ROMULUS FUNDING CORP.	6.887	(1)	-	-	6.886	6.878	Att.Fin.al costo amm.	Costo ammortizzato
DUOMO FUNDING PLC	9.793	-	10.166	-	-	-			

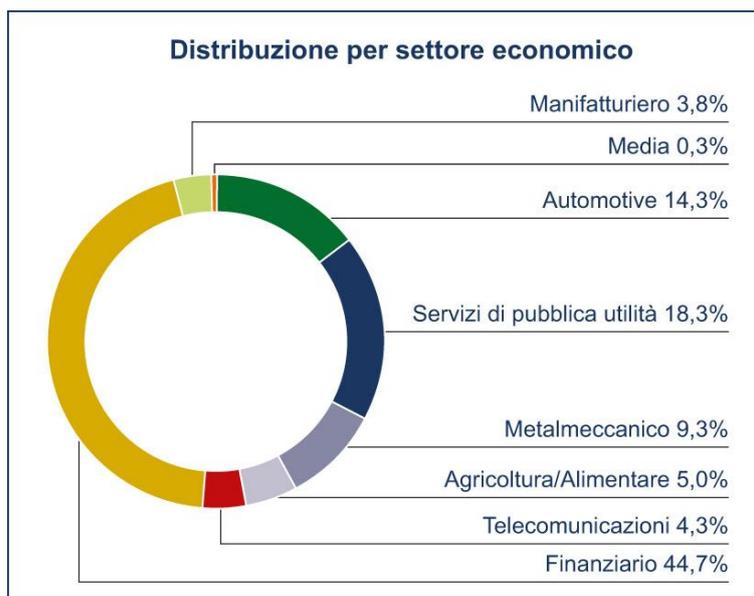
(1) Interamente rappresentati da finanziamenti erogati a Duomo, per operazioni contabilizzate nel bilancio di quest'ultimo veicolo.

(2) Trattasi di Fully Supporting Liquidity Facilities rilasciate dalla capogruppo Intesa Sanpaolo impegnate per 10.166 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 45,24% da crediti commerciali e per la restante parte da prestiti al consumo (20,32%), da crediti derivanti da contratti di leasing (1,69%), factoring contracts (2,24%), mutui ipotecari (0,07%), prestiti a PMI (18,27%), da prestiti/contratti di leasing a società farmaceutiche (0,2%), auto loans and leases (11,68%) e da crediti IVA (0,31%). Gli eligible assets detenuti dai veicoli sono espressi principalmente in euro (96,27% del portafoglio complessivo). La restante parte è suddivisa in sterline inglesi (3,32 %) e dollari USA (0,09%), zloty polacco (0,001%), dollari australiani (0,01%) e peso messicano (0,021%).

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 sul Gruppo Risanamento derivanti da un eventuale peggioramento della congiuntura del mercato immobiliare, in considerazione della specifica natura dell'attività svolta dal Gruppo medesimo.

In Italia, da fine 2022 è iniziata una fase di sostanziale stagnazione che potrebbe protrarsi, anche nel 2024, lasciando la crescita annua in linea con quella del 2023 allo 0,7%. A pesare è stato, da fine 2022, lo shock energetico e inflazionistico, su cui si sono innestati gli effetti della restrizione monetaria e la minore generosità dei bonus edilizi. Per contro nel corso del 2024 potrebbero materializzarsi alcuni importanti fattori di ripresa, tra cui il recupero del reddito disponibile reale delle famiglie e l'accelerazione dei flussi di spesa effettiva finanziata dal PNRR.

Queste tendenze dovrebbero prevalere sui freni derivanti dal rialzo dei tassi e dalla stretta sui bonus edilizi a partire dalla seconda metà del 2024, gettando le basi per una crescita del PIL più robusta a partire dal 2025.

Per quanto concerne i consumi, la spesa in servizi risentirà del venir meno della spinta derivante dall'utilizzo degli extra-risparmi e dalla normalizzazione post-pandemica degli stili di vita, quella in beni durevoli dell'effetto del rialzo dei tassi di interesse.

Gli investimenti hanno visto una brusca frenata già nel 2023, per via del rialzo dei tassi e della stretta sui bonus edilizi, tali fattori potrebbero continuare a pesare anche nella prima metà del 2024; una ripresa è attesa nel 2025, trainata soprattutto dall'accelerazione delle opere infrastrutturali finanziate dal PNRR. Il settore delle costruzioni risulta particolarmente penalizzato oltre che dal rialzo dei tassi e dalla minor generosità dei bonus edilizi, dal fatto che i costi dei materiali rimangono storicamente elevati.

La situazione generale precedentemente illustrata si riflette inevitabilmente sul settore immobiliare le cui aspettative sono condizionate dalla crescita dell'economia nonché dalle difficoltose condizioni di accesso al credito; 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.

Per quanto concerne le attività detenute dal Gruppo Risanamento, nell'ambito degli accordi tra LendLease, primario operatore internazionale operante nel settore delle infrastrutture, e le banche finanziatrici per lo sviluppo dell'iniziativa immobiliare Milano Santa Giulia, nel corso del 2023 è stata strutturata una complessa operazione volta 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: (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 d'investimento alternativo, con sottoscrizione delle relative quote da parte delle banche finanziatrici, o loro eventuali aventi causa, e 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.

Il Termsheet contenente i principali termini e condizioni dell'operazione è stato siglato dalle parti il 22 marzo 2023. Nel corso del secondo trimestre, in seguito all'avveramento delle condizioni sospensive usuali per questo tipo di operazioni, si è proceduto alla redazione dei contratti definitivi, siglati dalle parti il 29 giugno 2023. Il closing si è quindi perfezionato in data 30 giugno 2023.

In seguito al perfezionamento dell'operazione, il Gruppo Risanamento ha ceduto a terzi il principale asset del Gruppo (Milano Santa Giulia) rimanendo comunque obbligata ad ultimare le opere di ripristino ambientale sul sito ed a realizzare le opere infrastrutturali.

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.

#### **Rischi relativi al mancato rispetto del piano industriale**

Il rischio riguarda tutti i potenziali eventi che possono compromettere il raggiungimento degli obiettivi del piano industriale del Gruppo Risanamento nei tempi e nei contenuti stabiliti.

Il Gruppo Risanamento ha implementato un sistema di monitoraggio continuo sullo stato di attuazione del piano industriale che consente alla Direzione di ottenere le informazioni necessarie per intraprendere le conseguenti azioni correttive.

In relazione agli obiettivi di sviluppo del Gruppo Risanamento, il piano industriale allo stato è strettamente collegato (i) alle obbligazioni rivenienti dagli accordi sottoscritti nell'ambito dell'operazione strutturata nel corso dell'anno per la realizzazione delle attività di bonifica e realizzazione infrastrutture nonché (ii) alla valorizzazione delle iniziative immobiliari in portafoglio. Pertanto, tale rischio trae origine da molteplici fattori, tra cui le aree connesse allo sviluppo delle iniziative (che prevalentemente si focalizzano sugli interventi ambientali, infrastrutturali e realizzativi) e le conseguenti difficoltà relative alla concretizzazione di eventuali rapporti di partnership per la valorizzazione ed il finanziamento delle iniziative stesse.

Il potenziale rischio si concretizza altresì nel disallineamento sotto il profilo temporale dei target di sviluppo definiti all'interno del piano rispetto alle opportunità concesse dalle leggi urbanistiche.

Il Gruppo Risanamento ha istaurato con la Pubblica Amministrazione un rapporto di confronto e coinvolgimento continuo. Inoltre, il Gruppo Risanamento è supportato da professionisti di primario standing selezionati attraverso un processo strutturato che garantisce la scelta di soggetti dalle comprovate capacità tecniche per le attività di progettazione urbanistica coerenti con i target definiti.

#### **Rischi connessi alla realizzazione esecutiva dei progetti**

La realizzazione delle iniziative immobiliari, nonché l'esecuzione degli impegni contrattualmente assunti (ultimazione delle opere di ripristino ambientale e realizzazione delle opere infrastrutturali sull'iniziativa di sviluppo Milano Santa Giulia), presentano 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 Risanamento 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 Risanamento 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 Risanamento 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.

Complessivamente il portafoglio immobiliare del Gruppo Risanamento è iscritto nel bilancio consolidato di Intesa Sanpaolo per un valore di 107 milioni.

Nel dettaglio il portafoglio si suddivide in:

- immobili ad uso funzionale: 8 milioni (sede sociale e operativa – sita nell'area Milano Santa Giulia);
- aree e progetti di sviluppo immobiliare: 59 milioni (nuda proprietà residua sull'iniziativa Milano Santa Giulia);
- altri immobili di trading e sviluppo: 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.