

SEZIONE 3 – RISCHI DELLE ALTRE IMPRESE

I rischi delle altre imprese sono essenzialmente concentrati nelle società Romulus Funding Corporation e Duomo Funding Plc, controllate e inserite nel perimetro di consolidamento ai sensi dell'IFRS 10 e 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, inizialmente 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 2017, pertanto, i titoli emessi dal veicolo Romulus pari a 5,1 miliardi sono stati sottoscritti dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo per circa 4,9 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.

Come già indicato per i rischi del Gruppo Bancario, la gestione dei rischi si avvale di attività di dynamic hedge sul mercato dei derivati OTC per gestire i rischi di volatilità che i rischi di tasso, nonché di strumenti derivati quotati per ottimizzare le strategie sui rischi di tasso.

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

Al 31 dicembre 2017, il portafoglio di investimenti del veicolo Romulus include 5,1 miliardi di crediti verso il veicolo Duomo cui si aggiungono cassa, altre attività e fair value positivo di derivati di copertura per un totale di circa 1 milione.

A fronte di tali attivi il veicolo ha emesso Asset-backed Commercial Papers (ABCP) per un valore di bilancio di 5,1 miliardi che sono stati per la quasi totalità sottoscritti dalla Capogruppo Intesa Sanpaolo.

Quanto al portafoglio del veicolo Duomo, a fine 2017 esso risulta principalmente composto – oltre che da crediti verso banche del Gruppo Intesa Sanpaolo per 2,5 miliardi – da crediti verso clientela per 2,4 miliardi.

Nel prospetto che segue sono indicati i dati e le informazioni relative ai due veicoli sopra citati e riferiti al 31 dicembre 2017.

ROMULUS E DUOMO		Dati veicolo		Linee di liquidità		Garanzie rilasciate		Titoli emessi	(milioni di euro)		
		Totale attivo	Perdite cumulate	accordato	utilizzo	natura	importo	importo	di cui: posseduti dal Gruppo		
									importo	classificazione e IAS	Valutazione
ROMULUS FUNDING CORP.	Asset backed commercial paper conduit	5.078 ⁽¹⁾		-	-		-	5.078	4.929	Crediti	Costo ammortizzato
DUOMO FUNDING PLC	Asset backed commercial paper conduit	5.111	-	5.208 ⁽²⁾	26		-	-	-		

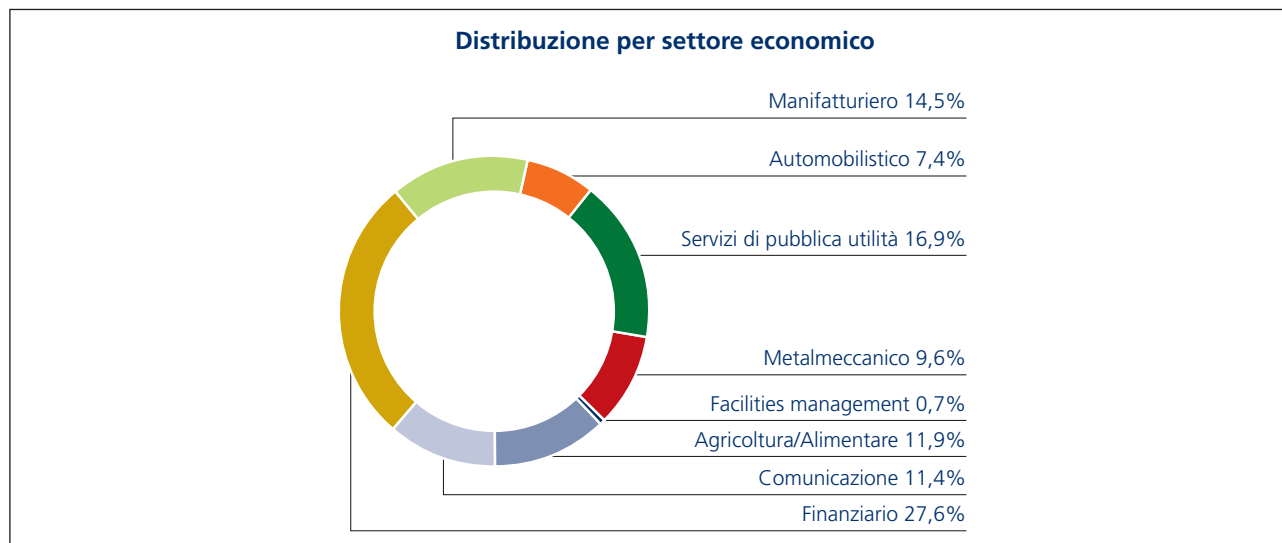
⁽¹⁾ Interamente rappresentati da finanziamenti erogati a Duomo, per operazioni contabilizzate nel bilancio di quest'ultimo veicolo.

⁽²⁾ Di cui 2.751 milioni riferiti a linee di liquidità concesse a fronte di crediti in portafoglio al Gruppo Intesa Sanpaolo per i quali non si sono verificate le condizioni di derecognition ai sensi dello IAS 39.

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 0,3%.

Il rischio del portafoglio dei due veicoli è composto per circa il 65% da crediti commerciali e per la restante parte da prestiti al consumo (10%), da crediti derivanti da contratti di leasing (8%), da finanziamenti garantiti da scorte di magazzino (7%), factoring contracts (5%), mutui ipotecari (3%) e da prestiti/contratti di leasing a società farmaceutiche (2%). Gli eligible assets detenuti dai veicoli sono espressi quasi interamente in euro (92 % del portafoglio complessivo). La restante parte è denominata prevalentemente in sterline inglesi (3%) e dollari USA (5%).

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



Relativamente alla distribuzione per rating del portafoglio crediti si segnala che circa il 99,8% risulta privo di rating.

Con riferimento alla distribuzione geografica degli assets detenuti dai due veicoli si segnala che i debitori sono localizzati per il 97% 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.

Le aspettative sul settore immobiliare 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 tuttora 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 anche attraverso processi strutturati mediante gare internazionali per coinvolgere i maggiori player mondiali.

In merito all'attività locativa si fa presente che il principale asset del Gruppo (che genera ricavi da locazione per circa 16 milioni di euro) è caratterizzato da un contratto di locazione di lunga durata stipulato con un conduttore di elevato standing.

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, si segnala che nel corso dell'esercizio 2017 il Gruppo Risanamento ha sottoscritto un importante accordo con un primario operatore internazionale per lo sviluppo in partnership dell'iniziativa immobiliare denominata Milano Santa Giulia che, come sotto indicato, rappresenta il principale asset del Gruppo.

La sottoscrizione di tale accordo, seppur ad oggi sospensivamente condizionato al manifestarsi di alcuni eventi, 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 970 milioni.

Nel dettaglio il portafoglio si suddivide in:

- immobili ad uso funzionale: 39 milioni (sede sociale e operativa);
- immobili destinati alla dismissione: 271 milioni;
- aree e progetti di sviluppo immobiliare: 623 milioni (Milano Santa Giulia);
- immobili di trading: 37 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.