

Arexpo S.p.A.

Sede in Milano – Via Cristina Belgioioso, 171

Capitale Sociale sottoscritto per Euro 100.080.424,10 i.v.

Iscritto alla C.C.I.A.A. di Milano

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 07468440966

Partita IVA: 07468440966 - N. Rea: 1960692

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea di approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018 (art. 2429, comma 2, codice civile)

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 28 marzo 2019 e consegnatoci. A seguito di una successiva verifica effettuata dalla Società, è stata rilevata un'errata contabilizzazione di alcune partite che ha reso necessaria una rettifica del progetto di bilancio, nuovamente approvato dal Consiglio di amministrazione in data 19 aprile 2019. Per tale motivo il Collegio sindacale ha provveduto a rimettere una nuova relazione.

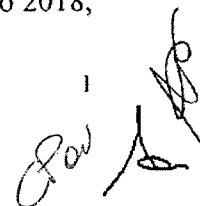
Attività di vigilanza svolta dal Collegio sindacale durante l'esercizio sociale

Nel corso dell'esercizio 2018 si è avuto il rinnovo del Collegio sindacale, i cui componenti sono stati nominati dall'Assemblea dei soci nella seduta del 10 maggio 2018, nelle persone di Carla Pavone (presidente), Andrea Manzoni e Michele Cassader (componenti). Fino all'approvazione del bilancio d'esercizio 2017 era in carica il precedente Collegio, formato da Carla Pavone, Vittorio Grazi e Mario Lucio Reduzzi.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2018, il Collegio (nella composizione in carica pro-tempore) ha svolto l'attività di vigilanza prescritta dall'art. 2403 del c.c. Nello svolgimento di tale attività il Collegio ha osservato le norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958 n. 259 la Corte dei conti esercita il controllo sulla gestione finanziaria della società. Il Dr. Francesco Paolo Romanelli è stato nominato quale magistrato delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della citata legge, con provvedimento del Consiglio di presidenza della Corte del 18-19 luglio 2017.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. è attribuito alla società Kpmg S.p.A. Il contratto con la predetta società, scaduto con l'approvazione del bilancio d'esercizio 2017, è stato nuovamente stipulato con la stessa, con affidamento nella seduta degli azionisti del 10 maggio 2018,



su proposta motivata del Collegio sindacale pro-tempore, all'esito di una procedura competitiva.

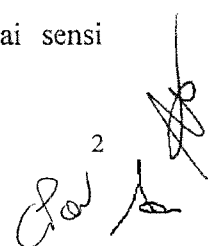
Sotto il profilo istituzionale il Collegio dà atto che la legge della regione Lombardia n. 10/2018 affida alla società le attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria per procedure di affidamento relative alla realizzazione di interventi sulle aree dove si è svolta l'Esposizione Universale e di interventi esterni alle suddette aree, purché ricompresi nel territorio della Città metropolitana di Milano. Conseguentemente si è proceduto alla revisione dello statuto della società. A partire da gennaio 2018 la società è inserita nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (cd lista S13 dell'ISTAT).

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio ha svolto le prescritte verifiche trimestrali avendo riguardo ai seguenti aspetti:

1. Ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società.
2. Ha partecipato a 3 riunioni dell'Assemblea degli azionisti svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti.
3. Ha partecipato a 11 adunanze del Consiglio di amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti e azzardate. In occasione delle predette riunioni il Collegio è stato informato dagli Amministratori sul generale andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla società. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale.
4. Ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite continui contatti e incontri con la direzione generale e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
5. Ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali e l'ottenimento di informazioni dalla direzione generale e dalla società di revisione, e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio dà atto che:

1. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del c.c., né sono pervenuti esposti.

2


2. Non è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del c.c.
3. Non sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, del c.c.

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare alcuni eventi di rilievo che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2018:

1. Con riferimento alla situazione finanziaria, in data 27 giugno 2018 la società ha sottoscritto un contratto di finanziamento (prestito Bridge) della durata di 2 anni con il Pool di banche composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Banca popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI per un importo complessivo di 210 mln/€, con il quale Arexpo ha provveduto a estinguere quasi integralmente i prestiti contratti in precedenza con il sistema bancario (residua unicamente una quota di 10 mln/€ relativa alla Linea di credito A, garantita dal credito IVA 2016 della società).

Con il prestito Bridge la società nel corso del 2018 ha inoltre estinto il proprio debito nei confronti della Fondazione Fiera Milano e ha parzialmente onorato il debito con Expo 2015 in liquidazione, con la quale ha concordato di rinviare il saldo di 20 mln/€ al 30 giugno 2019, vincolando una corrispondente quota del prestito non utilizzata.

2. Sono proseguite e si sono consolidate le attività per l'insediamento nel sito Arexpo delle funzioni pubbliche: IRCCS Galeazzi (il contratto di compravendita per la cessione dell'area assegnata è stato firmato il 12 giugno 2018), Fondazione Human Technopole (l'Assemblea dei soci del 19 dicembre 2018 ha autorizzato il Consiglio a stipulare i necessari atti di compravendita, alla sottoscrizione degli atti per la cancellazione delle ipoteche sui beni da cedere), Università di Milano per il progetto del nuovo Campus universitario (sottoscrizione di apposita lettera di intenti in data 31 luglio 2018, nella quale è stato condiviso il percorso tecnico-giuridico per la realizzazione del Campus e autorizzazione da parte dell'Assemblea degli azionisti del 19 dicembre 2018 a sottoscrivere l'atto di cessione dell'area).
3. Nel corso dell'esercizio, a seguito della rinuncia da parte del RTI Stam e di Vitali SpA alla coltivazione dell'appello davanti al Consiglio di Stato avverso la sentenza del TAR Lombardia n. 499/2018 che ha respinto il ricorso contro l'aggiudicazione della gara "Masterplan" al RTI Lendlease, si sono consolidate le attività per definire il contratto di concessione per la costituzione del diritto di superficie a favore del RTI Lendlease.
4. Anche nel 2018 sono stati organizzati nell'area eventi sportivi, musicali e di intrattenimento (EXPerience 2018) che hanno consentito di mantenere in attività il sito, evitandone il deterioramento, i cui costi sono stati pressoché integralmente coperti con i ricavi.

3
C.P.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il Collegio dà atto che nei primi mesi del 2019 sono state svolte attività propedeutiche in vista di:

1. Sottoscrizione con il RTI Lendlease del contratto di concessione: i due contraenti hanno condiviso il testo del contratto che è stato approvato dal Consiglio di amministrazione di Arexpo in data 27 febbraio 2019. Il contratto sarà sottoscritto nei primi mesi del 2019; l'efficacia della concessione decorrerà dalla data di adozione del Programma integrato di intervento e le relative prestazioni (attribuzione del diritto di superficie e pagamento del canone) dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica.
2. Atto di cessione del credito IVA: la società procederà a richiedere il rimborso del credito IVA 2016, posto a garanzia della linea di credito A residua, entro il 30 aprile 2019; il credito sarà ceduto al gruppo Intesa per la parte che consente il rimborso della predetta linea di credito.
3. Cessione immobili alla Fondazione Human Technopole: Arexpo sta negoziando con la Fondazione uno o più contratti di compravendita relativi a Palazzo Italia e altri manufatti e porzioni di terreno, il cui valore iniziale è già stato determinato dall'Agenzia delle entrate.
4. Insediamento ARPA/AREU: Arexpo e la regione Lombardia stanno definendo un testo convenzionale nel quale sarà previsto l'impegno a sottoscrivere entro il primo semestre 2019 un contratto preliminare di compravendita di una porzione di terreno sul quale la regione realizzerà la costruzione di un edificio dedicato a funzioni pubbliche regionali.
5. Insediamento del nuovo Campus universitario: il Consiglio d'amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2019 ha approvato il contratto preliminare di cessione dell'area destinata alla realizzazione del Campus scientifico della Statale.

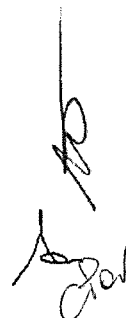
Osservazioni e proposte in relazione al bilancio, alla sua approvazione e al risultato di esercizio

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2018, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 19 aprile 2019, evidenzia un utile d'esercizio pari ad Euro 1.419.494, con un'inversione di tendenza rispetto ai risultati conseguiti nel biennio precedente (per gli esercizi 2016 e 2017 erano state registrate perdite pari rispettivamente a Euro 46.040.725 ed Euro 22.401.438), e un patrimonio netto di Euro 127.546.318.

Al bilancio è allegato il prospetto del bilancio consuntivo in termini di cassa con la ripartizione della spesa per missioni e programmi, ex art. 9 del D.M. 27.03.2013.

Le voci di maggior rilievo che compongono il risultato d'esercizio 2018 riguardano:

- i ricavi derivanti dalla vendita dei terreni per la costruzione dell'IRCCS Galeazzi ammontanti ad Euro 25.000.000;



- l'accantonamento delle imposte anticipate per Euro 11.509.052, determinato sulla base dei futuri redditi imponibili inseriti nel Piano Industriale societario;
- i costi della produzione (pari ad Euro 29.010.615) che hanno fatto registrare una dinamica crescente di oltre l'11% rispetto al 2017;
- gli oneri finanziari sui contratti di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 10.553.565.

Rispetto al budget deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 28 gennaio 2018, che chiudeva con una perdita stimata di Euro 572.902, la gestione in corso di esercizio ha portato una riduzione dei ricavi (derivante essenzialmente dal rinvio della compravendita con Human Technopole) e, corrispondentemente, economie di costi generalizzate, dovute a fattori diversi che hanno consentito di conseguire un miglioramento del risultato dell'esercizio, rispetto a quanto preventivato.

Il Collegio ha esaminato il fascicolo di bilancio in merito al quale segnala quanto segue:

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale dello stesso e sulla sua generale conformità alla legge; per quel che riguarda la sua formazione e struttura non abbiamo osservazioni da riferire.
- Nella nota integrativa vengono indicati i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, conformemente all'art.2426 del c.c.
- Abbiamo verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire.
- Il Collegio ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui è a conoscenza a seguito dell'espletamento delle proprie funzioni e non ha osservazioni al riguardo.
- Per quanto a conoscenza del Collegio, nella predisposizione del bilancio gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423, quarto comma, e 2423-bis del c.c.
- Ai sensi dell'art. 2426, comma 1 n° 5 del c.c., i valori iscritti al punto B) I – I dell'attivo dello stato patrimoniale, oggetto di nostro specifico controllo e consenso, risultano essere relativi a costi di impianto e di ampliamento, in corso di ammortamento, connessi alla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio e di accrescimento della capacità operativa, in ossequio a quanto stabilito dall'OIC 24. Nell'anno 2018 non sono stati sostenuti e iscritti all'attivo patrimoniale nuovi costi della specie.

Con riferimento all'equilibrio finanziario della società, tenuto conto del consolidamento delle iniziative intraprese e specificate nella relazione sulla gestione al bilancio a cui si rinvia, il Collegio prende atto che si sono materializzate le condizioni per la sostituzione del prestito Bridge con un prestito Senior, con una durata sostenibile con i flussi di cassa attesi e condizioni economiche migliorative rispetto alle attuali.

Tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2018 e delle prospettive che si aprono per quelli futuri, in una fase che vede la società ancora impegnata in un importante processo evolutivo, il Collegio raccomanda agli Amministratori di continuare ad operare con la dovuta attenzione in vista della completa realizzazione degli obiettivi strategici e di sviluppo. Di tali attività sarà necessaria una costante informativa agli Azionisti, per permettere loro di monitorare la consistenza patrimoniale, l'equilibrio finanziario della società ed il mantenimento della continuità aziendale.

Per quanto riguarda i rapporti con la società di revisione Kpmg S.p.A., il Collegio ha avuto evidenza della contabilizzazione da parte della Società dei compensi riconosciuti in relazione all'incarico di revisione legale dei conti, per un importo annuale di Euro 21.000.

Dai colloqui intercorsi con la società di revisione è emerso che la relazione ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs. 27.01.2010 n° 39, in fase di rilascio dopo la rettifica apportata al progetto di bilancio originariamente approvato, attesterà che il bilancio d'esercizio 2018 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio a tale data, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione, che la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società ed è redatta in conformità alle norme di legge. La relazione riporterà un richiamo d'informativa al paragrafo "Premessa" della nota integrativa, nella quale sono illustrate le ragioni che hanno reso necessaria l'approvazione di un nuovo progetto di bilancio d'esercizio in data 19 aprile 2019.

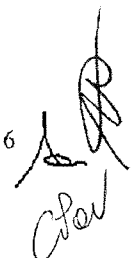
Il Collegio prende atto della relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza nella quale non sono rilevate significative criticità del Modello Organizzativo, salva l'esigenza di un suo aggiornamento sulla scorta della normativa vigente e del recente affidamento alla società delle competenze di stazione appaltante.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono di ripartire l'utile d'esercizio con la seguente destinazione:

- riserva legale per l'importo di Euro 70.975;
- riporto a nuovo della rimanente quota, pari ad Euro 1.348.519.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il Collegio sindacale, preso atto del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2018, di quanto comunicato dalla società di revisione, di come gli amministratori prevedono di fronteggiare le predette necessità finanziarie e delle loro ragioni a sostegno della continuità aziendale, per quanto di propria competenza, non ha obiezioni da formulare in ordine alla sua approvazione, unitamente alla relazione sulla gestione e alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di amministrazione, relativamente alla destinazione dell'utile di esercizio.

Milano, 24 aprile 2019

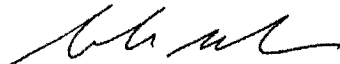
6

C.P.

Il Collegio Sindacale

Carla Pavone (Presidente)



Michele Cassader



Andrea Manzoni

