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 2019 (art. 2429, comma 2, codice civile)

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 26 maggio 2020 e consegnatoci.

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

Il Collegio sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 10 maggio 2018 per gli esercizi 2018, 2019 e 2020, nelle persone di Carla Pavone (presidente), Andrea Manzoni e Michele Cassader (componenti).

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2019 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prescritta dall'art. 2403 del c.c. Nello svolgimento di tale attività 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., affidatole dall'Assemblea degli azionisti nella seduta 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 regionale n. 18/2019 ha ampliato l'ambito territoriale di intervento della società relativamente alle attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria, già fissato dalla L.R. 10/2018 nel territorio della Città metropolitana di Milano. Tale ampliamento comporta l'esigenza di una modifica statutaria che l'Assemblea degli azionisti ha deciso di adottare in una seduta successiva, preferibilmente in via contestuale all'approvazione del bilancio 2019.

- 1 Sal

A partire da gennaio 2018 la società è inserita nel conto economico consolidato delle pubbliche amministrazioni (cd lista S13 dell'ISTAT).

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

- 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 7 riunioni dell'Assemblea degli azionisti (cinque di queste riunioni si sono tenute in prosecuzione della prima, per la nomina del Consiglio di amministrazione) 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 e 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:

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

(C)

Fatti di rilievo della gestione 2019

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare alcuni eventi di rilievo che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2019:

- 1. Con riferimento agli strumenti urbanistici necessari per la riqualificazione e valorizzazione dell'area Expo, la Giunta del comune di Milano e quella del comune di Rho hanno adottato il Programma integrato di intervento (PII), il cui iter era stato avviato nella seconda metà del 2018. Parallelamente la società ha avviato e seguito nelle sue fasi l'istruttoria del Procedimento autorizzatorio unico regionale (PAUR), il cui rilascio si è avuto a febbraio 2020.
- 2. In data 12 aprile 2019 la Società ha sottoscritto con Lendlease S.r.l., società aggiudicataria della gara "Masterplan", due atti di concessione, c.d. "Base" e "Aggiunta", per la disciplina dello sviluppo dell'area, in forza dei quali sarà attribuito al concessionario il diritto di superficie sulle aree interessate. L'efficacia degli atti di concessione è rimasta sospesa per l'intero esercizio in attesa della sottoscrizione della Convenzione urbanistica, intervenuta in data 3 giugno 2020. A fronte dei diritti di superficie concessi, Lendlease si impegna a corrispondere alla società un canone annuo per l'intera durata della concessione.
- 3. Sono proseguite e si sono consolidate le attività per l'insediamento nel sito Arexpo delle funzioni pubbliche, con particolare riferimento a Fondazione Human Technopole (i rapporti con la Fondazione sono stati scanditi dalla sottoscrizione di un protocollo d'intesa a maggio 2019 e di una lettera d'intenti a dicembre 2019 che hanno delineato, tra l'altro, il percorso per la stipula del contratto di compravendita di Palazzo Italia prevista per il 2020), e all'Università di Milano per il progetto del nuovo Campus universitario (in data 15 luglio 2019 è stato sottoscritto il contratto preliminare di compravendita dell'area destinata alla realizzazione del Campus scientifico dell'Università Statale).
- 4. Anche nel 2019 sono stati organizzati nell'area eventi e manifestazioni, con l'obiettivo di salvaguardare il patrimonio immobiliare, che hanno consentito di mantenere in attività il sito, evitandone il deterioramento. I costi sostenuti sono stati coperti con i ricavi corrispondenti.
- Il consolidarsi delle attività e delle prospettive della società hanno consentito nel corso dell'esercizio di costruire il Piano industriale, deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 novembre 2019, con un orizzonte temporale che arriva fino al 2035.
- 6. Con riferimento alla situazione finanziaria, nel corso dell'esercizio la società ha utilizzato l'intero importo di 210 mln/€ del prestito Bridge, stipulato a giugno 2018 con il Pool di banche, composto da Intesa Sanpaolo, MPS, Banca popolare di Sondrio, BPM e Banca IMI, con scadenza giugno 2020. A fine esercizio questa partita esaurisce il debito finanziario

Ac Bol

della società, tenuto conto che il rimborso del credito IVA, richiesto con la dichiarazione presentata a marzo 2019, erogato nel mese di giugno, ha consentito di estinguere la quota residua di 10 mln/€, relativa a una linea di credito concessa da Banca Intesa nel 2017 e garantita proprio dal credito IVA 2016 della società.

Resta ancora da estinguere il saldo finale di 20 mln/€ del debito con Expo 2015 in liquidazione, che ha concesso una dilazione del pagamento, la cui ultima quota è prevista al 31 dicembre 2020.

Nel corso del 2019 sono state assunte le iniziative necessarie per la trasformazione del debito Bridge, in un debito Senior di lunga durata, sostenibile sotto il profilo degli oneri, che tenga conto del migliorato merito creditizio della società e ne consenta lo sviluppo delineato dal Piano industriale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Come in parte anticipato nel precedente paragrafo, il Collegio dà atto che nei primi mesi del 2020 è giunto a conclusione l'iter per l'approvazione del Programma integrato d'intervento da parte dei comuni di Milano e Rho ed è stato rilasciato dalla regione Lombardia il Provvedimento autorizzatorio unico regionale sul PII stesso.

È stata inoltre sottoscritta la Convenzione urbanistica con i Comuni interessati, Lendlease e gli altri soggetti già oggi proprietari di alcune porzioni dell'area.

È stata completata l'istruttoria per l'assunzione del prestito Senior.

L'emergenza COVID-19 ha interessato anche AREXPO che ha dovuto assumere tutte le iniziative necessarie per la tutela non solo dei propri dipendenti e collaboratori, ma anche di tutti coloro che a diverso titolo contribuiscono all'attività della società, come comunicato nel corso del Consiglio di amministrazione dell'8 aprile 2020. Ciò ha comportato la sospensione delle attività lavorative in corso nei cantieri e la proroga dei termini di scadenza per la presentazione delle offerte di alcune gare. Tale evento potrebbe determinare lo slittamento di alcuni eventi previsti nell'esercizio.

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

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2019, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 26 maggio 2020, evidenzia una perdita d'esercizio pari ad Euro 13.934.316, e un patrimonio netto di Euro 113.611.998.

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 2019 riguardano:

Shi

-

- i ricavi derivanti dalla prestazione di servizi, ammontanti ad Euro 16.061.775, sono così suddivisi:

TOTALE	16.061.774,90
Rimborso per la real. delle urbanizzazioni esistenti e di completamento	15.000.000,00
Ricavi da concessione spazi	951.053,46
Ricavi delle prestazioni Italia	105.126,65
Ricavi delle vendite Italia	5.594,80

- l'incremento delle rimanenze, per un importo complessivo di Euro 8.012.490, relativi alla capitalizzazione di oneri per interventi di rifunzionalizzazione degli immobili da cedere alla Fondazione Human Technopole (per Euro 6.613.757), di oneri finanziari (per Euro 100.000) e di oneri per sviluppo (per Euro 1.298.733);
- i costi della produzione (pari ad Euro 27.221.207) che hanno fatto registrare una dinamica decrescente di oltre il 6% rispetto al 2018;
- gli oneri finanziari sui contratti di finanziamento per un importo complessivo pari ad Euro 12.318.511, con un incremento di Euro 1.764.946 rispetto al 2018.

Il budget deliberato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 27 febbraio 2019 chiudeva con un utile stimato di Euro 1.070.270, che scontava tra i ricavi la cessione di immobili alla Fondazione Human Technopole e la corrispondente riduzione del valore delle rimanenze, il rimborso di oneri di urbanizzazione da parte di Lendlease e ricavi per la cessione di asset ai comuni di Milano e Rho, a scomputo delle opere di urbanizzazione. In concreto solo alcuni dei relativi procedimenti si sono formalmente definiti entro la chiusura dell'esercizio, tenuto conto della complessità amministrativa sottostante: questa situazione ha determinato la mancata iscrizione dei ricavi corrispondenti nel conto economico e la conseguente perdita di esercizio registrata. La criticità della situazione era stata oggetto di informativa al Consiglio di amministrazione, nella seduta del 15 ottobre 2019, con l'aggiornamento delle previsioni di budget sulla base dei risultati della gestione del primo semestre e della presa d'atto del sostanziale rallentamento di alcune attività rispetto alla programmazione iniziale.

Economie registrate sul fronte dei costi per servizi hanno consentito di limitare l'effetto complessivo.

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.

To

5 Rol

- 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 nº 5 del c.c., i valori iscritti al punto B) I 1 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 2019 non sono stati sostenuti e iscritti all'attivo patrimoniale nuovi costi della specie.

Il bilancio 2019 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale assicurata sotto il profilo finanziario dalla sostituzione del prestito Bridge con un prestito Senior, di cui al precedente punto 6 del paragrafo "Fatti di rilievo della gestione 2019", la cui concessione è in corso di formalizzazione.

Sotto il profilo economico-patrimoniale, tenuto conto dei motivi che hanno determinato la registrazione della perdita economica del 2019, in precedenza illustrati, la continuità aziendale è assicurata dallo sviluppo del Piano industriale, con un orizzonte di lungo periodo. Resta l'esigenza di monitorare con cadenza periodica l'adeguatezza dei valori iscritti nel Piano, aggiornandoli sulla base dei risultati che verranno effettivamente conseguiti.

Ciò posto, tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2019 e delle prospettive che si aprono per quelli futuri, in una fase che vede la società impegnata nel consolidamento del proprio processo evolutivo, il Collegio raccomanda agli Amministratori di continuare a 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.

So Ged

Lgs. 27.01.2010 n° 39, in fase di rilascio, attesterà che il bilancio d'esercizio 2019 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2019, 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.

Il Collegio prende atto della relazione annuale dell'Organismo di Vigilanza nella quale è stato evidenziato:

- l'aggiornamento del Modello Organizzativo, per adeguarlo alla normativa vigente e all'evoluzione del ruolo della società con l'affidamento delle competenze di stazione appaltante;
- lo svolgimento di attività di audit in materia di selezione e assunzione del personale, salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, gestione appalti e subappalti; l'audit non ha rilevato fatti censurabili o violazioni alle prescrizioni contenute nel Modello organizzativo adottato dalla società.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono di riportare a nuovo la perdita d'esercizio.

Tutto quanto sopra premesso e considerato, il Collegio sindacale, preso atto del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2019, 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 al riporto a nuovo della perdita di esercizio.

Roma, 11 giugno 2020

Il Collegio Sindacale

Carla Pavone (Presidente) Rolo Con-

Michele Cassader All All