

## **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 2022 (art. 2429, comma 2, codice civile)**

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 28 marzo 2023 e consegnatoci in pari data.

Il Collegio sindacale in carica è stato nominato dall'Assemblea dei soci del 12 luglio 2021 per gli esercizi 2021, 2022 e 2023, nelle persone di Carla Pavone (presidente), Michele Cassader e Bruno Flavio Mennucci (componenti).

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. Donato Centrone è stato nominato quale magistrato delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della citata legge, con provvedimento del Consiglio di Presidenza della Corte dei Conti del 7 aprile 2021.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. è attribuito per il triennio 2021-2023 alla società Kpmg S.p.A., affidatole dall'Assemblea degli azionisti nella seduta del 12 luglio 2021, su proposta motivata del Collegio sindacale pro-tempore.

A far data dal mese di gennaio 2018 la società è inserita nel conto economico consolidato delle pubbliche amministrazioni (cd lista S13 dell'ISTAT).

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 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.

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 n. 6 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 n. 10 riunioni 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 societarie di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge e allo statuto sociale.
4. Ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società. A tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
5. Ha acquisito informazioni dal preposto al sistema di controllo interno e non sono emersi dati ed informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
6. Ha preso visione delle relazioni semestrali dell'organismo di vigilanza, dalle quali non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione.
7. Ha acquisito conoscenza 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. 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 Sindacale ha espresso parere favorevole in merito alla determinazione del compenso dell'Amministratore Delegato da parte del Consiglio di Amministrazione, come riportato nel verbale

della riunione del Consiglio del 6 settembre 2022.

### ***Fatti di rilievo della gestione 2022***

Il Collegio ritiene opportuno evidenziare alcuni eventi di rilievo che hanno riguardato la gestione dell'esercizio 2022:

1. La legge della regione Lombardia n. 17/2022 ha assegnato alla società un contributo in conto capitale di Euro 160.000.000, a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND. Con successiva delibera della Giunta regionale del 24.10.2022, n. XI/7228 sono state adottate le modalità attuative della norma e individuate le opere coinvolte. Il contributo è stato interamente trasferito alla Società nel corso del 2022 e contabilizzato quale Acconto tra i debiti dello stato patrimoniale.  
Il Contributo sarà utilizzato man mano che le singole opere saranno realizzate e in caso di mancato completamento delle opere concordate la quota non utilizzata andrà restituita.
2. Relativamente alle competenze in ambito di rigenerazione urbana, nel corso del 2022 la Società ha sottoscritto accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del d. lgs. 50/2016, con la regione Lombardia, l'Università di Pavia, alcuni Comuni lombardi e INVIMIT.
3. Con riferimento all'attuazione del Programma integrato d'intervento (PII) e della Convenzione urbanistica, in continuità con le azioni impostate negli anni precedenti e con la partecipazione di tutti gli attori di volta in volta coinvolti, sono state adottate le iniziative che si sono rese necessarie per lo sviluppo del progetto MIND, analiticamente descritte nella relazione sulla gestione.
4. Sono proseguite e si sono consolidate, seppur con qualche rallentamento rispetto ai piani originari, le attività per l'insediamento nel sito MIND delle funzioni pubbliche che riguardano la progettazione del nuovo Headquarter della Fondazione Human Technopole, la compravendita dei terreni, su cui dovrà sorgere la nuova sede dell'Università degli studi di Milano, e la cessione dei relativi diritti edificatori, atti la cui conclusione è ulteriormente slittata al 2023, le attività della Fondazione Triulza e l'istituzione della Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico. Infine si segnala che l'Istituto ortopedico Galeazzi ha ufficialmente aperto il nuovo polo ospedaliero ad agosto 2022.

### ***Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio***

Nel mese di febbraio 2023 è stato sottoscritto il contratto di compravendita tra la Società e la Fondazione HT per la cessione dell'area di insediamento del nuovo Headquarter della Fondazione.

### ***Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio***

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2022, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 28 marzo 2022, evidenzia un utile d'esercizio pari ad Euro 510.329, e un patrimonio netto di Euro 119.621.516.

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

Le voci di maggior rilievo che compongono il risultato d'esercizio 2022 riguardano:

- i ricavi derivanti dalla vendita di beni e dalla prestazione di servizi che ammontano nel complesso a Euro 17.365.184, costituiti da rimborsi forfettari da parte di Lendlease per la realizzazione di opere di urbanizzazione del sito MIND, da ricavi per diritto di superficie e da ricavi per la concessione di spazi e altri servizi;
- altri ricavi e proventi, pari a Euro 17.545.414, riferiti essenzialmente alla cessione di opere ai comuni di Milano e di Rho, in esecuzione della Convenzione urbanistica, a rimborsi spese per prestazioni di committenza ausiliaria e di commesse al di fuori dell'area MIND e per la partecipazione ai costi di gestione del sito; è inoltre ricompreso in questa categoria di ricavi il contributo per la realizzazione dei lavori previsti nell'ex Campo Base;
- i costi della produzione, pari a Euro 23.269.478, che hanno fatto registrare un incremento di circa il 13,6% rispetto al 2021, dovuto principalmente all'aumento dei costi per servizi (+1.725.217), degli oneri di personale (+443.666) e degli oneri diversi di gestione (+1.006.203);
- gli oneri finanziari pari a complessivi Euro 6.337.466, con una riduzione di Euro 590.466 rispetto al costo registrato nel 2021, che riflette le migliori condizioni derivanti dalla cessione di una quota del prestito Senior a Finlombarda, pur dovendo registrare gli oneri finanziari derivanti dal rimborso anticipato di una quota dello stesso prestito;
- nella voce "B12 Accantonamenti per rischi" è stato registrato l'accantonamento di Euro 712.000 relativo alla potenziale ricezione di avvisi di accertamento IMU da parte del comune di Rho per gli anni 2017-2019 e primo semestre 2020;
- nella Relazione al governo societario, paragrafo "Contenimento dei costi della Società ai sensi dell'art. 19, comma 5, del d. lgs. 175/2016" sono riportate le tabelle dimostrative del rispetto degli obiettivi di contenimento dei costi, assegnati alla Società dai soci pubblici.

Sotto il profilo finanziario la Società espone debiti nei confronti del settore bancario per l'importo di Euro 64.048.260 e altri debiti – verso Finlombarda – per Euro 10.451.740. A fronte di un contratto di finanziamento con Intesa Sanpaolo S.p.A. (cd Prestito Senior), che al 31.12.2021 registrava un debito residuo di 173 mln/€, nel corso del 2022 la Banca ha ceduto a Finlombarda S.p.A. una quota del

contratto pari a 25 mln/€; Arexpo ha poi provveduto al rimborso anticipato volontario di una quota pari a 98,6 mln/€ del finanziamento originario. Ambedue le operazioni hanno consentito di ridurre sostanzialmente il peso degli oneri finanziari, con un effetto positivo che si realizzerà compiutamente sui risultati di gestione dei prossimi esercizi.

Il budget deliberato dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 24 gennaio 2022 chiudeva con un utile stimato ante imposte di Euro 6.708.896. La differenza con l'analogo risultato d'esercizio conseguito (Euro 2.488.711) deriva in parte da minori ricavi per rimborso degli oneri di urbanizzazione dell'area, a fronte di una richiesta di titoli edificatori da parte di Lendlease inferiore rispetto a quella prevista in sede di budget. Il rinvio all'esercizio 2023 del rogito per la cessione delle aree tra Arexpo e Università degli studi di Milano, invece, ha avuto un effetto limitato alla cessione dei diritti edificatori sviluppabili sull'area a vocazione commerciale, tenuto conto che i minori ricavi derivanti dallo slittamento della vendita delle aree sono compensati dalla mancata riduzione delle rimanenze. Sul fronte dei costi si è registrata una riduzione di circa un milione di euro per i costi della produzione rispetto alle previsioni di budget e un incremento degli oneri finanziari conseguente al rimborso anticipato a Banca Intesa delle linee C e D del finanziamento Senior, con l'imputazione al 2022 dell'intera quota residua dei risconti attivi relativi alla commissione up-front e all'imposta sostitutiva per le linee rimborsate.

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

- non essendo incaricato della revisione legale, abbiamo svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle “*Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate*” consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale che è il responsabile del giudizio professionale sul bilancio di esercizio, ai sensi dell'art. 14 del d. lgs 27 gennaio 2010, n. 39; per quel che riguarda la formazione e struttura del bilancio 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 alla predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non abbiamo osservazioni da riferire;
- abbiamo verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui siamo a conoscenza a seguito dell'espletamento delle nostre funzioni e non abbiamo osservazioni al riguardo;
- per quanto a nostra conoscenza, 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., completato con l'esercizio 2020 l'ammortamento dei costi di impianto e di ampliamento sostenuti nelle fasi di avvio e di accrescimento della capacità operativa della società, già iscritti al punto B) I – 1 dell'attivo dello stato patrimoniale, nell'anno 2022 non sono stati sostenuti e iscritti all'attivo patrimoniale nuovi costi della specie.

Il bilancio 2022 è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale assicurata sotto il profilo economico-patrimoniale dallo sviluppo del Piano industriale, con un orizzonte di lungo periodo. Resta l'esigenza di continuare a monitorare con cadenza periodica l'adeguatezza dei valori iscritti nel Piano e la coerenza degli stessi con gli eventi della gestione, aggiornandoli sulla base dei risultati che verranno effettivamente conseguiti. Sotto il profilo finanziario la sostenibilità dell'indebitamento e la continuità aziendale sono assicurate dal rispetto dei parametri finanziari *Annual Debt Service Coverage Ratio* e *Loan to Cost*.

Ciò posto, tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2022 e delle prospettive che si aprono per quelli futuri, il Collegio raccomanda agli Amministratori di continuare a operare con la dovuta attenzione in vista della realizzazione degli obiettivi strategici e di sviluppo della Società. Di tali attività sarà necessaria una costante informativa agli Azionisti, per permettere loro di monitorare la consistenza patrimoniale, l'equilibrio finanziario della società e 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 22.440.

La relazione del soggetto incaricato della revisione legale, emessa in data odierna senza rilievi, attesta che:

- il bilancio d'esercizio 2022 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31 dicembre 2022, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione,
- la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della società ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono le seguenti destinazioni dell'utile d'esercizio:

- Euro 25.516 a incremento della riserva legale;
- Euro 484.813 a utili a nuovo.

### ***Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio d'esercizio***

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione

rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, il Collegio invita gli Azionisti ad approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dagli Amministratori. Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Milano, 13 aprile 2023

**Il Collegio Sindacale**

Carla Pavone



Michele Cassader



Bruno Flavio Mennucci



