



Arexpo S.p.A.

Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2023
(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.
12 aprile 2024



KPMG S.p.A.
Revisione e organizzazione contabile
Via Vittor Pisani, 25
20124 MILANO MI
Telefono +39 02 6763.1
Email it-fmauditaly@kpmg.it
PEC kpmgspa@pec.kpmg.it

Relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

*Agli Azionisti della
Arexpo S.p.A.*

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. (nel seguito anche la "Società"), costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2023, 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.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nel paragrafo "Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio" della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Arexpo S.p.A. in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità degli Amministratori e del Collegio Sindacale della Arexpo S.p.A. per il bilancio d'esercizio

Gli Amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.



Arexpo S.p.A.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

Gli Amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli Amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Collegio Sindacale ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità della società di revisione per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche degli utilizzatori prese sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia), abbiamo esercitato il giudizio professionale e abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli Amministratori, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti a una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di un'incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare a operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



Arexpo S.p.A.

Relazione della società di revisione

31 dicembre 2023

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.

Abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati a un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio ai sensi dell'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10

Gli Amministratori della Arexpo S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lettera e), del D.Lgs. 39/10, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

Milano, 12 aprile 2024

KPMG S.p.A.

Alain Rigamonti
Socio



Bilancio al 31 dicembre 2023

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 28 MARZO 2024

Arexpo S.p.A.
Via C. Belgioioso, 171
20157 Milano





INDICE

INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2023	3
CARICHE SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	4
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE, ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO	4
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2023	4
FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE	6
MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA ..	6
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE	10
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO	11
FERMATA MIND-MERLATA	12
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA	12
CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND	14
PIANO INDUSTRIALE 2023/2036	14
MEZZI FINANZIARI.....	15
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE.....	16
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	20
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA	20
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	21
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI	21



INFORMAZIONI GENERALI

Sede legale in via C. Belgioioso, n. 171 -20157 Milano

Unità Locale in via F. Filzi, 22 – 20124 Milano (apertura 15 settembre 2021)

Codice Fiscale/Partita IVA n. 07468440966

REA MI-1960692

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2023

Capitale sociale euro **100.080.424,10** i.v.

Assetto Societario	n°. Azioni	Quota di partecipazione	Capitale Sociale
Ministero dell'Economia e delle Finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05%	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05%	21.066.929
E.A.Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,80%	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21%	1.210.973
Comune di Rho	940.000	0,61%	610.491
totale	154.804.241	100,00%	100.080.424,10

CARICHE SOCIALI

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Alberto Grando	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Dott. Igor de Biasio	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
	Dott.ssa Giovanna Della Posta	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
	Dott. Massimiliano Tarantino	(assemblea Soci 1° settembre 2022)
	Dott.ssa Enrica Baccini	(assemblea Soci 1° settembre 2022)

COLLEGIO SINDACALE

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Michele Cassader	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
	Dott. Bruno Flavio Mennucci	(assemblea Soci 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)
<u>SINDACI SUPPLENTI:</u>	Dott. Pinuccia Rumi	(assemblea Soci 12 luglio 2021)
	Dott. Alberto Filippo Regazzini	(assemblea Soci 12 luglio 2021 nominato il 28 luglio 2021)

ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA SINO AD APRILE 2024

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott. Fabio Frattini
<u>COMPONENTI:</u>	Dott.ssa Alessia Bastiani
	Avv. Alessandra Cacchiarelli
<u>REVISORE LEGALE DEI CONTI:</u>	KPMG S.p.A.

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023



RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2023, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro **1.383.109**.

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **121.004.623**.

Per una migliore comprensione del bilancio stesso si forniscono qui di seguito le informazioni richieste dall'art. 2428 del Codice civile.

SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE. ATTIVITÀ SVOLTA NELL'ESERCIZIO

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO NEL 2023¹

Nel primo trimestre 2023 il mercato immobiliare ha proseguito e accentuato l'andamento in ribasso già osservato, sia a livello tendenziale che congiunturale, nel corso del 2022. Dopo il favorevole periodo di crescita post pandemico, dal 2022 si è evidenziata una contrazione del settore immobiliare caratterizzata soprattutto dal crollo delle vendite nel segmento abitativo, settore tradizionalmente di spinta dell'intero mercato immobiliare nel sistema paese italiano. A fotografare la situazione significativo è stato l'andamento dei mutui, dei finanziamenti e delle altre obbligazioni, che hanno anticipato di un trimestre la crisi del settore, evidenziando infatti una netta contrazione dal terzo trimestre del 2022, fino a raggiungere le variazioni negative più marcate, con il primo trimestre 2023.

Altro elemento che contraddistingue il 2023 è l'aumento dei prezzi delle abitazioni. Nel terzo trimestre del 2023 infatti, l'indice dei prezzi nel settore residenziale mostra un aumento dell'1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, superando di tre volte il +0,6% registrato nel trimestre precedente². Tale aumento si contraddistingue soprattutto per le nuove abitazioni mentre risulta pressoché invariato per le abitazioni esistenti. Questa crescita dei prezzi, accompagnata dalla diminuzione delle transazioni immobiliari, segna il paradosso del 2023 che, a più livelli, caratterizza l'andamento di tutto l'anno.

Analizzando nel dettaglio la situazione del settore immobiliare del 2023, possiamo ricondurre le cause della stessa a quattro condizioni congiunturali di seguito riportate:

- *tassi di interesse elevati*: causati dagli aumenti costanti effettuati della BCE per compensare la forte inflazione;
- *maggiore difficoltà di accesso al credito*: l'aumento dei tassi da un lato ha fatto impennare gli interessi sui mutui variabili, dall'altro ha spinto le banche ad inasprire le condizioni di concessione del credito: nel 2023 la percentuale delle famiglie che ha avuto accesso al credito è diminuita del 10 % rispetto al 2022.
- *conflitto Russia - Ucraina*: oltre all'instabilità socioeconomica, la guerra ha avuto conseguenze anche sull'approvvigionamento di materie prime anche nel settore delle costruzioni incrementandone i costi e tempi di fornitura nonché il costo dell'energia;
- *classe energetica immobili*: ad oggi l'offerta di costruzioni con classi energetiche adeguate alle normative vigenti è ancora troppo scarsa per coprire la domanda interna, ciò accresce il calo delle compravendite complessive.

¹ <https://www.nomisma.it/press-area/nomisma-il-rallentamento-del-mercato-immobiliare-italiano-si-e-fatto-progressivamente-piu-intenso-nel-corso-di-questanno/>

² <https://www.istat.it/it/archivio/292416>



In dettaglio analizzando i valori che fotografano l'andamento di cui sopra, emerge un calo del volume generale delle transazioni immobiliari con punte massime a Milano -8,4%; Firenze -10,3%; Roma -9,6%; e Bari -12. In particolare, il residenziale segna variazioni percentuali negative ancora più rilevanti in tutte le regioni (Nord-ovest -11,3%. Sud -4,7%, Centro -4,3%, Isole -2,2%), mentre, per l'aumento dei costi degli immobili si registra un aumento nel Nord-est e nel Centro (rispettivamente +13,0% e +6,9%), mentre rimane sostanzialmente stabile nelle Isole (-0,1%), nel Nord-ovest (+0,4%) e al Sud (+0,5%)³.

TREND DEL MERCATO NEL PROSSIMO FUTURO

Nel corso del 2024 si assisterà probabilmente ad un proseguimento della tendenza negativa del 2023, con le compravendite in ulteriore contrazione e i prezzi in ulteriore leggera crescita (stimato un +0,2%) al netto dell'inflazione. Tuttavia, nel corso dell'anno si dovrebbe registrare anche una sostanziale ripresa del mercato dovuta alla probabile diminuzione dei tassi di interesse che porterà ad una contrazione delle compravendite di solo 5,9%, inferiore al 13% registrato nel 2023, attestando per il 2025 una decisa crescita con un aumento significativo delle transazioni immobiliari complessive e un calo dell'inflazione che si stima si attesterà al 2,1%⁴.

Nella dinamica di ripresa del settore due sono gli aspetti che potrebbero influenzarla: la cosiddetta direttiva "Case Green" (o Direttiva EPBD) e le Olimpiadi invernali del 2026.

La prima, che ha l'obiettivo di ridurre del 55% le emissioni nocive entro il 2030 fino a conseguire un impatto ambientale zero entro il 2050, comporterà un sostanziale ridefinizione del patrimonio edilizio italiano che, ad oggi, dei circa 13 milioni di edifici residenziali presenti sul territorio si identifica, per il 74%, in categorie energetiche non allineate con le richieste della suddetta direttiva⁵. Secondo elemento di rilievo per il mercato immobiliare sarà l'Olimpiade 2026 Milano-Cortina: l'influenza positiva si diffonderà a partire dal capoluogo lombardo già negli anni antecedenti al 2026, portando a "godere" dell'"effetto Olimpiadi" anche negli anni successivi all'evento. Secondo stime ufficiali i giochi invernali 2026 avranno un impatto sul mercato locale di circa 19 miliardi di euro di valore aggiunto, prevedendo inoltre un incremento dei prezzi delle case fino al 25% al 2030⁶. Entrambi gli aspetti, inquadrabili come rischi potenziali per il settore, devono essere gestiti al fine di farli diventare opportunità.

IL MERCATO DELL'OFFICE E HOSPITALITY: IL CASO MILANESE⁷

Nonostante la dinamica di contrazione degli investimenti immobiliari nell'ambito dell'housing, si riscontra, in controtendenza, una ripresa nei mercati dell'Office e Hospitality. In particolare, nel corso dell'ultimo trimestre del 2023, seppur ancora lontani dai risultati record degli anni precedenti, l'Office torna a registrare investimenti significativi. Infatti, con circa 630 mln di euro nel quarto trimestre 2023 il totale annuo si attesta a 1,1 mld di euro, in sostanziale ripresa. In particolare, a Milano, area di riferimento nello specifico di Arexpo, analizzando l'area sulla base di 5 macro-cluster di riferimento (Centro, Porta Nuova, Semi centro, Periferia e Interland) si individuano ambiti in forte sviluppo:

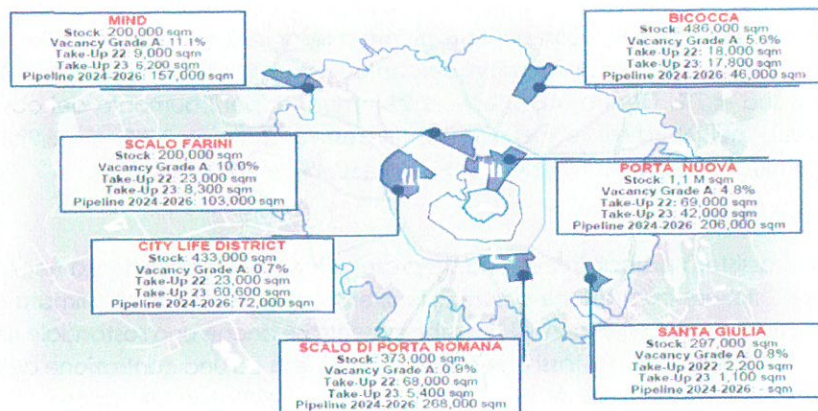
³<https://blog.casa.it/2023/10/17/notariato-primo-semester-2023/#:~:text=Su%20sito%20del%20Consiglio%20Nazionale,mutui%20%E2%80%93%2029%2C5%25>.

⁴ <https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/bollettino-economico/2023-4/?dotcache=refresh>

⁵ <https://elettromagazine.it/attualita-news/fattore-efficienza-energetica-mercato-immobiliare/>

⁶<https://www.immobiliare.it/news/milano-25-per-nuove-costruzioni-e-prezzi-delle-case-in-vista-delle-olimpiadi-del-2026-71389/#:~:text=Secondo%20il%20report%20%E2%80%93Olympic%20Games,condizioni%20di%20sviluppo%20urbanistico%20dell>

⁷ Fonte: **Cushman & Wakefield** – legenda: Stock = disponibilità di mq (nel mercato di riferimento); Vacancy grade = % di "non occupato"; Take up = Occupazione; Pipeline = previsione di sviluppo



Queste aree "trainati", sulla base di attrattività dei luoghi, della qualità degli edifici e della sostenibilità ed efficientamento energetico, identificano una situazione locale in espansione che in parte riduce l'attuale trend di crescita negativo del settore di riferimento.

FINALITÀ ISTITUZIONALI IN AMBITO REGIONALE

A seguito dell'entrata in vigore della legge 21 aprile 2023, n. 41 di conversione del D.L. 24 febbraio 2023, n. 13, l'Assemblea degli Azionisti, nella seduta del 18 dicembre 2023, ha adottato un nuovo testo di Statuto che prevede la possibilità per Arexpo di concludere accordi ai sensi dell'art. 7, comma 4 del D.lgs. n. 36/2023 con i soggetti pubblici indicati all'art. 52, comma 5 del predetto Decreto legge, per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana, di contenimento del consumo del suolo, recupero sociale e urbano dell'insediamento, favorendo al contempo lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale.

Ai fini di cui sopra, Arexpo può svolgere attività di centralizzazione delle committenze e attività di committenza ausiliarie sull'intero territorio nazionale.

In data 19 dicembre 2023 il Consiglio di Amministrazione ha aggiornato il modello organizzativo della Società in un'ottica di potenziamento, razionalizzazione di alcune attività strategiche e più in generale per creare e ridefinire alcune direzioni e aree operative al fine di strutturarsi e di dotarsi di figure professionali con competenze specifiche volte:

- alla ricerca di possibili partner per interventi di rigenerazione urbana oggetto di accordi di cooperazione di cui all'art. 5, comma 6, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, come riflesso, ai sensi dell'art. 226, comma 5 del D.lgs. n. 36/2023 nell'art. 7, comma 4 del predetto D.lgs. 36/2023, per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 23 bis della l.r. 12/2005;
- alle attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica;
- al supporto ed all'ampliamento della mappatura e della promozione delle opportunità di insediamento economico in Lombardia;
- all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali.

MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA

La disciplina urbanistica dell'area dell'ex sito espositivo è dettata dall'Accordo di Programma (AdP) approvato con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 4 agosto 2011, n. 7471 (pubblicato sul BURL n. 32, Sezione Ordinaria, 8 agosto 2011) e dal successivo Atto Integrativo approvato con Decreto del Presidente della Regione Lombardia del 30 maggio 2016, n. 432 (pubblicato sul BURL n. 23, Sezione Ordinaria, 6 giugno 2016).



L'Accordo di Programma (AdP) e la normativa urbanistica hanno definito l'ambito oggetto del PII, ovvero le aree del sito ricadenti nei comuni di Milano e Rho, a esclusione dell'area di Poste Italiane, per una superficie complessiva di poco superiore a cento ettari. Le Norme Tecniche di Attuazione dell'Accordo di Programma approvate con la variante urbanistica del 2011 disciplinano anche la fase post Expo, definendone i parametri urbanistici e le funzioni insediabili. Lo stesso Accordo di Programma, infine, demanda la trasformazione dell'ambito ad un Programma Integrato di Intervento (o atto di programmazione negoziata equipollente) che disciplini la riqualificazione (o meglio rigenerazione urbana) in conformità alla disciplina urbanistica dettata dallo stesso Accordo di Programma per l'intero ambito nel periodo post Expo.

Il 1° ottobre 2018 è stato avviato formalmente il procedimento di approvazione del PII che è stato approvato, per quanto di competenza ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale di Milano n. 129 e con delibera di Giunta Comunale di Rho n. 14 entrambe in data 31 gennaio 2020.

A seguito dell'approvazione da parte delle due amministrazioni comunali, il PII è stato approvato anche da Regione Lombardia nell'ambito del provvedimento Autorizzativo Unico Ambientale (PAUR) con d.g.r. n. 2826 del 10 febbraio 2020. Le valutazioni ambientali relative al Sito MIND sono state effettuate nell'ambito del PAUR il quale pone, alla base delle sue valutazioni, lo Studio di Impatto Ambientale che, a partire da un'analisi storica di inquadramento, identifica le progettualità di possibile impatto analizzando le singole componenti ambientali, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

A seguito dell'approvazione del PII, in data 3 giugno 2020 è stata sottoscritta la Convenzione urbanistica che, tra gli altri sottoscrittori, vede i Comuni di Milano e Rho, Arexpo e Lendlease S.r.l..

Addendum Convenzione Urbanistica

Il 24 e 25 novembre 2021 sono state rispettivamente convocate la Segreteria Tecnica e il Collegio di Vigilanza dell'AdP Expo, durante le quali i Comuni di Milano e Rho hanno proposto l'integrazione della Convenzione Urbanistica con un Addendum all'art. 13 della stessa. L'addendum ha l'obiettivo, limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04, di consentire il solo rilascio dei titoli edilizi privati nelle more dell'approvazione delle opere di urbanizzazione anche successivamente al rilascio dei titoli edilizi degli interventi privati.

In data 25 gennaio 2022 l'Addendum alla Convenzione Urbanistica relativo all'Art.13.3 bis è stato sottoscritto dai Comuni di Milano, Rho, Arexpo, GSD Real Estate Srl, UniMI, Lendlease S.r.l., Lendlease SGR S.p.A., Anas S.p.A., Città Metropolitana di Milano, RFI S.p.A., Fondazione Human Technopole.

Cessioni di aree al Comune di Milano

A dicembre 2023, in attuazione della Convenzione Urbanistica, è stato sottoscritto con il Comune di Milano un atto di trasferimento di aree, a valere sulla fase di attuazione del progetto c.d. T4, corrispondente a:

- "Viabilità perimetrale (loop sud 3 – T4)";
- "Parcheggi P5-6-7 (Altri Parcheggi – T4)";
- "Verde perimetrale VPE3 (loop nord 3 – T4)";
- "Loop perimetrale (18 - ponti carrabili e pedonali di accesso)" come riportato nella tabella di cui all'art. 3.4 della Convenzione medesima.

I ricavi inerenti alle sopradette cessioni sono pari ad 8.504.876 mln di euro.

Stralci funzionali privati A01-02-03-04-06

Approvazione Stralci Funzionali e sottoscrizione Convenzione Attuativa

In data 31 luglio 2023 è stata presentata una variante parziale allo Stralcio Funzionale A04 ed è stato presentato il limitrofo Stralcio Funzionale A06.

Opere di Urbanizzazione Secondaria e Asservite

Nel luglio 2023, contestualmente alla consegna della variante allo Stralcio Funzionale A04 e allo Stralcio Funzionale A06, sono stati consegnati da parte di Arexpo i relativi Progetti Definitivi delle Opere di Urbanizzazione Secondaria, oltre che agli Stralci A01-02-03-04, contenente gli adeguamenti del percorso



Lungo Canale, del Decumano e dei percorsi di collegamento interno. In esito alla consegna dei progetti definitivi, il Comune di Milano ha avviato la relativa Conferenza dei Servizi decisoria, ai fini delle asseverazioni tecniche ed economiche necessarie al rilascio dei relativi titoli abilitativi e attualmente in corso di svolgimento.

Le sopraddette attività sono coordinate da Arexpo in qualità di attuatore del PII MIND.

Opere di Urbanizzazione di Completamento e Ampliamento A52

A seguito del ricorso presentato da parte di Autostrade per l'Italia S.p.A. nel novembre 2020, relativamente ad una presunta inadeguatezza del Progetto Definitivo delle opere di urbanizzazione di completamento oggetto di Conferenza dei Servizi indetta dal Comune di Milano, nel febbraio 2020, a valle del ritiro del suddetto Progetto Definitivo da parte di Arexpo è stato immediatamente avviato un tavolo tecnico tra i Comuni di Milano e Rho, Arexpo, Lendlease S.r.l, ASPI ed il MIMS, finalizzato alla disamina e condivisione dei nuovi elaborati progettuali da porre all'approvazione in un nuova C.d.S..

Il Tavolo Tecnico ha portato alla sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa, intervenuta in data 17 giugno 2022, finalizzato alla definizione degli impegni da parte di Arexpo e Lendlease per la progettazione e la realizzazione degli interventi di adeguamento del raccordo viabilistico con la A52 e delle opere connesse.

Con la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa, in data 1° agosto 2022 è stata indetta dal Comune di Milano una nuova C.d.S. Istruttoria (c.d. C.d.S. Unificata) relativa al progetto definitivo delle Opere di Completamento inclusivo delle Opere di Ampliamento delle Rampe A 52 (e opere connesse) che si è conclusa con parere favorevole il 27 ottobre 2022.

In data 15 dicembre 2023 è stato consegnato il Progetto Definitivo delle Opere di Ampliamento delle rampe A52 e dell'opera di urbanizzazione strettamente connessa denominata "Porta Ovest" la cui C.d.S. – congiunta con il Comune di Rho – è stata avviata dal Comune di Milano in data 10 gennaio 2023 e risulta attualmente in corso.

Infine, sempre a dicembre 2023 sono stati presentati i titoli abilitativi relativamente alle opere di Completamento tratte Porta Nord A e B in Comune di Milano e tratte Loop Ovest, Loop Sud 1 e Loop Sud 2 in Comune di Rho e Comune di Milano. Ai fini dei relativi rilasci il Comune di Milano ha avviato due Conferenze di Servizi Decisorie rispettivamente in data 25 gennaio 2024 e 24 gennaio 2024, attualmente in corso di svolgimento.

OOUU Funzionali Stralci A18-A25 UniMI

Contestualmente al deposito del Progetto di Stralcio Funzionale A18-A25 UniMI, in data 27 luglio 2022 è stata richiesta l'indizione di una Conferenza dei Servizi Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali agli stralci (adeguamento Loop Nord 3 e Loop UniMI) finalizzata al rilascio del titolo edilizio, attualmente in corso di svolgimento, a seguito delle richieste di integrazione da parte degli enti ed uffici comunali competenti.

OOUU Funzionali Stralcio A10 HT

In data 12 dicembre 2022 è stata richiesta l'indizione di una C.d.S. Decisoria per le Opere di Urbanizzazione funzionali allo Stralcio Human Technopole (adeguamento Loop Nord 2/Cargo 11) finalizzata al rilascio del titolo edilizio. Attualmente la Conferenza dei Servizi è in corso di svolgimento, in seguito a richieste di integrazione da parte degli enti e aree comunali competenti.

Nuove Opere di Urbanizzazione

Nell'ultimo quadrimestre del 2023 sono state avviate le attività propedeutiche alla progettazione (Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali e Documento di Indirizzo alla Progettazione) relativamente alla realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione previste dal PII MIND e dalla Convenzione Attuativa degli Stralci West Gate:

- scuola pubblica (Stralcio Funzionale A26) comprensivo di Scuola d'Infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di Primo Grado per un totale di circa 500 alunni;
- parco Cibo e Salute;
- parco Sport e Intrattenimento.



Sono inoltre state avviate le procedure di affidamento per le attività propedeutiche alla progettazione per il Parcheggio Multipiano MSCP 27.1, nell'ambito dell'area Roserio.

Caserme Carabinieri e Guardia di Finanza

In data 15 maggio 2023 è stato firmato, tra Regione Lombardia, Prefettura di Milano, Comando Legione Carabinieri "Lombardia", Comando Regionale Lombardia Guardia di Finanza, Comune di Milano, Comune di Rho, AREXPO S.p.A. e Lendlease S.r.l., il Protocollo d'Intesa finalizzato alla realizzazione delle "Strutture operative di livello Gruppo dell'Arma dei Carabinieri e Compagnia della Guardia di Finanza nonché di una porzione di edilizia dedicata a servizi logistici comuni, in MIND". Con tale sottoscrizione si è favorevolmente accolta la manifestazione di interesse ricevuta dalla Guardia di Finanza oltreché dall'Arma dei Carabinieri, in relazione alla necessità di garantire sull'area di MIND un adeguato e permanente presidio di ordine e sicurezza pubblica territoriale, consentendo così di superare anche l'attuale situazione di precarietà allocativa del Comando Gruppo Carabinieri di Rho.

Arexpo, in detto Protocollo, si impegna a progettare, edificare e mettere in parte in locazione (edifici caserme) e in parte in comodato (palazzina servizi) a ciascun Corpo d'Arma la porzione edilizia ad esso destinata come Caserma. Le strutture per Carabinieri e Guardia di Finanza sorgeranno un'area di c.a. 4.400 mq nella parte di MIND in prossimità di Piazzale Expo 2015 posta sul confine tra il Comune di Milano e il Comune di Baranzate.

Tali interventi saranno coperti dal contributo per la realizzazione di Opere Pubbliche dalla legge regionale 8 agosto 2022, n. 17.

Sdemanializzazione torrente Guisa/aree UniMI

L'atto per l'acquisizione delle aree, per ad euro 1.754.000,00, è stato sottoscritto tra Arexpo e l'Agenzia del Demanio in data 18 gennaio 2023 e le aree sono state integrate all'interno della Convenzione Urbanistica con atto sottoscritto in data 9 febbraio 2023.

Attività ambientali

Modifica concessione pozzi MIND

Nel mese di ottobre 2023 è stata avviata una richiesta di variante alla concessione di grande derivazione d'acqua pubblica sotterranea, cointestata Arexpo – GSD Real Estate, ottenuta in sede di P.A.U.R. La variazione riguarda la rinuncia in favore di Arexpo di alcuni pozzi di derivazione nonché una nuova ubicazione, con spostamento di alcuni metri, di altri pozzi già nella disponibilità di Arexpo.

Piano Monitoraggio Ambientale

In coerenza con le prescrizioni del PAUR viene trimestralmente eseguito il monitoraggio delle componenti acqua, rumore e atmosfera, le cui relazioni tecniche vengono trasmesse agli Enti dell'Osservatorio Ambientale e istruite da ARPA. Le analisi della componente acque non hanno rilevato superamenti dei limiti normativi riferibili ad attività di cantiere in corso nel sito MIND; tuttavia sono stati rilevati valori anomali legati principalmente alla presenza di solventi clorurati nelle acque di falda riferibili a contaminazioni "storiche" provenienti da monte del sito e ben conosciute dagli Enti competenti già dalla fase Expo per le quali è in funzione, a monte del Sito MIND, una barriera di messa in sicurezza della falda. Inoltre, presso gli Enti Competenti, è in corso di svolgimento l'iter di bonifica ad opera del soggetto individuato quale responsabile della contaminazione.

Con riferimento alla componente rumore si segnala che il monitoraggio ha rilevato in tutte le campagne il rispetto dei limiti di classe acustica e/o le deroghe acustiche ottenute dai cantieri di Lendlease, così come per il monitoraggio della componente atmosfera che ha rilevato valori in linea con le centraline ARPA di riferimento.

Nell'ambito del monitoraggio annuale della biodiversità sono stati eseguiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio arboreo funzionali a mantenere e/o migliorare il servizio ecosistemico specificatamente definito per il progetto MIND; tali interventi sono stati realizzati con il supporto di ERSAF.

Infine, il monitoraggio del traffico ha fornito un completo quadro dei transiti bidirezionali sulle 14 sezioni stradali di riferimento e relativamente al trasporto pubblico locale. Tale monitoraggio annuale, considerata la complessità dell'intervento in relazione ai futuri fruitori e al relativo traffico indotto nell'area, risulta utile a



verificare nel tempo, man mano che lo sviluppo dell'area si realizza, le previsioni modellistiche nonché ad evidenziare eventuali nodi critici da attenzionare.

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

Nell'ambito delle Concessioni del Diritto di Superficie sottoscritte nel 2019 con il concessionario Lendlease, come meglio dettagliate nelle relazioni ai bilanci dei precedenti esercizi, a fine dicembre 2022 erano stati siglati complessivamente i seguenti atti:

- costituzione di diritto di superficie relativo alla concessione base per 250.000 mq di SLP;
- costituzione di diritto di superficie relativo alla concessione aggiunta per 102.000 mq di SLP.

Sempre a fine dicembre 2022, Arexpo ed il Concessionario Lendlease avevano, inoltre, predisposto atti per l'anticipo del canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio su ca. 153 mila mq dei 352 mila mq costituiti in diritto di superficie e atti di cessione di aree gravate da diritto di superficie in grado di sviluppare ca. 98 mila mq di SLP.

Occorre segnalare che nell'ambito dell'attività del Comitato paritetico di Monitoraggio e Coordinamento previsto dall'art. 14.4. del Contratto Quadro di Concessione, tra gli aspetti operativi connessi alla completa attuazione della concessione, è stata definita tra le parti una "curva economica di progetto", che individua, in ogni periodo contabile dello sviluppo, i pagamenti che Lendlease S.r.l. si obbliga ad eseguire nei confronti di Arexpo, sotto forma di anticipi dei canoni di concessione o per effetto delle dismissioni.

Con gli atti di cui sopra, nel corso del 2022, Lendlease aveva completato il programma di acquisizioni/anticipi necessari allo sviluppo della fase 1 del progetto (MIND Village e West Gate 1), di ca. 156 mila mq (1/3 dello sviluppo di MIND). Rispetto all'originaria previsione allegata al contratto di concessione, che prevedeva alla fine dell'anno 2022 un programma di acquisizioni/anticipi di ca. 133 mila mq di SLP, Lendlease aveva dunque richiesto ca. 23 mila mq di SLP aggiuntivi.

A luglio 2023 è stato costituito il diritto di superficie per ulteriori 1.000 mq a valere sulla concessione aggiunta e trasferita la proprietà superficiale, a Lendlease, degli edifici "Banca Intesa" e Village Nord.

Il 20 dicembre 2023 è stato, inoltre, costituito a valere sulla concessione aggiunta un diritto di superficie su un'area in grado di sviluppare ca. 17,5 mila mq di SLP e si è provveduto a sottoscrivere atti di liberazione dal canone di diritti di superficie a valere sulla concessione aggiunta per 20.879 mq di SLP (valore ca. 13 milioni di euro).

Sempre il 20 dicembre 2023 sono state cedute:

- aree gravate da diritto di superficie su cui sviluppare i 20.879 mq appena costituiti;
- ulteriori aree su cui sviluppare 23.399 mq già liberati nel corso del 2022.

Riepilogando, dunque, al 31 dicembre 2023, tra Arexpo ed il concessionario Lendlease sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- concessione base: costituzione di diritto di superficie per 250.000 mq di SLP (su cui per ca. 31 mila mq di SLP anticipato il canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio);
- concessione aggiunta: costituzione di diritto di superficie per 143.850 mq di SLP (su cui per 142.750 mq di SLP anticipato il canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio);

Residuano pertanto da costituire ca. 80 mila mq di SLP, relativi alla concessione aggiunta.

I crediti residui verso Lendlease relativi alle sopradette operazioni, pari a ca. 42 mln di euro, sono in grado di permettere il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica presente nel PEF originario sino all'anno 2026 (gli stessi sono garantiti da una Parent Company Guarantee emessa da Lendlease Europe Holdings Limited).

Inoltre, con riferimento alle concessioni in essere, in ragione delle complesse condizioni macroeconomiche del mercato immobiliare, si segnala che, in data 15 settembre 2023, Lendlease ha richiesto ad Arexpo l'apertura di un tavolo di confronto per la verifica dell'incidenza di tali variate condizioni rispetto alle originarie condizioni di equilibrio economico – finanziario delle Concessioni. Lendlease si è impegnata a far



pervenire ad Arexpo, entro il primo semestre del 2024, un report che evidenzi l'impatto di tali variabili esogene sulle originarie condizioni di equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, nonché una puntuale proposta di riequilibrio economico finanziario della concessione, che sarà oggetto di contraddittorio tra le parti.

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO

Le ancore pubbliche rappresentano il cuore dell'ecosistema di Mind sia per favorire uno scambio di conoscenza di assoluta eccellenza nell'ambito soprattutto delle scienze della vita, sia per facilitare le più innovative sperimentazioni nell'ambito della città del futuro.

STATO AVANZAMENTO LAVORI

Human Technopole (HT)

Attività di stazione appaltante ausiliaria per la Fondazione HT

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarter della Fondazione HT, l'approvazione del Progetto definitivo da parte del board della Fondazione HT è intervenuta in data 2 febbraio 2023.

In data 14 febbraio 2023 è stato sottoscritto il contratto di compravendita dell'area pari a 11.190 mq su cui sorgerà il nuovo Headquarter della Fondazione HT per un valore a corpo di euro 2.163.322,34.

A seguito dell'approvazione del progetto, Arexpo e la Fondazione HT hanno avviato le interlocuzioni con il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici al fine di definire i contenuti della documentazione da inviare al Consiglio per il rilascio del relativo parere previsto. In data 30 agosto 2023, il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici ha trasmesso il proprio parere, reso nell'adunanza del 26 luglio 2023, contenente le indicazioni, prescrizioni e raccomandazioni da recepire nello sviluppo del progetto dell'intervento.

Il 27 luglio 2023 Arexpo ha protocollato la documentazione necessaria all'avvio dell'istruttoria da parte dei Comuni del Progetto di Stralcio Funzionale A10 HT e all'avvio della Conferenza dei Servizi decisoria sul Progetto Definitivo delle Opere di Urbanizzazione Secondaria denominate "Riqualificazione Percorso Lungocanale ricadente all'interno dello Stralcio Funzionale A10" (poi integrata il 12/01/2024).

L'indizione della Conferenza di Servizi decisoria sul progetto definitivo del nuovo Headquarters, di competenza della Fondazione HT, ai sensi dell'art.38 del D.lgs. 36/2023, è prevista nle primo semestre del 2024, con tempistiche sensibilmente differite rispetto alle attese per motivazioni interne alla Fondazione.

Campus dell'Università degli Studi di Milano

In data:

- 20 gennaio 2023, si è chiusa la Conferenza di servizi finalizzata al raggiungimento dell'intesa Stato - Regione, ai sensi di quanto disposto dal D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e successive modifiche per interventi di interesse statale (Conferenza di servizi in forma semplificata ed in modalità asincrona ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 14 bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni) relativa al progetto Definitivo del Nuovo Campus UNIMI con parere favorevole fermo restando il rispetto di tutte le prescrizioni, indicazioni, raccomandazioni che rimandano allo stralcio funzionale alcune richieste di approfondimento;
- 4 aprile 2023, Arexpo, Lendlease e UniMI hanno sottoscritto l'Accordo Attuativo Opere Ancillari Campus UNIMI (le opere funzionali al Campus quali residenze universitarie, orto botanico, parcheggi), rimandando successivamente la definizione di alcuni aspetti;
- 29 giugno 2023 è stato sottoscritto il Contratto di Compravendita delle aree da Arexpo all'Università Statale di Milano. La superficie complessiva è di circa 65.511 mq per un importo pari a 13.046.250,00 €;
- 16 ottobre 2023 è avvenuta la posa della prima pietra.

La consegna delle aree e l'istallazione del cantiere avverranno nel primo semestre del 2024.



Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico

Nel dicembre 2022 è stata istituita la Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico (FITT) che ha come soci membri Arexpo e i cinque Istituti di Ricovero e Cura a Carattere Scientifico (IRCCS) pubblici lombardi: Fondazione Ca' Granda Ospedale Maggiore Policlinico di Milano, Policlinico San Matteo di Pavia, Istituto Neurologico Carlo Besta, l'Istituto Nazionale dei Tumori di Milano e l'istituto San Gerardo dei Tintori di Monza.

Scopo della Fondazione è quello di velocizzare e valorizzare il trasferimento tecnologico dei suoi membri, in vista anche del coinvolgimento di nuovi membri pubblici e privati. Il ruolo di Arexpo previsto dallo statuto è quello di sviluppare le relazioni istituzionali e internazionali, a iniziare dal network operativo in ambito di MIND, nonché di realizzare la sede fisica della fondazione all'interno del distretto.

In questo primo anno Arexpo ha fornito tutto l'apporto relazionale per dare una prima visibilità a livello nazionale e internazionale alla Fondazione, contribuendo alla costituzione dell'International Advisory Board, supportando la definizione del piano strategico, nonché rappresentando la strategia della FITT ai propri partner istituzionali nazionali e internazionali. Sono state definite anche le prime linee progettuali per la realizzazione della sede della FITT in MIND.

FERMATA MIND-MERLATA

Nel 2023, in linea con quanto previsto nell'Accordo operativo stipulato fra Arexpo e RFI in data 1° aprile 2022, si è conclusa, da parte di RFI, l'attività di progettazione definitiva ("PD") della Fermata, al fine dell'avvio dell'iter autorizzativo, con la trasmissione ad Arexpo della documentazione del PD in data 30/03/2023.

Arexpo, in via preliminare all'indizione dell'iter autorizzativo, ha pertanto coordinato le attività di condivisione del progetto con gli Enti coinvolti, che è stata svolta in tavoli tecnici dedicati (Tavolo della mobilità del PII MIND del 05 giugno 2023 e ulteriori tavoli tecnici sino a ottobre 2023).

Parallelamente, Arexpo ha promosso l'attività di negoziazione della Convenzione attuativa per la realizzazione della Fermata, prevista dal Protocollo di intesa del 2019, da sottoscrivere con RFI, Comune di Milano e Regione Lombardia al fine di disciplinare gli impegni delle parti e le fonti di finanziamento dell'opera. L'attività di negoziazione si è conclusa nei suoi aspetti più sostanziali a dicembre 2023.

Entro il primo semestre 2024 Arexpo potrà approvare, in Consiglio di Amministrazione, lo schema di convenzione attuativa che definirà gli impegni di spesa a copertura dei costi per la realizzazione della fermata nonché l'impegno per la realizzazione di una nuova rampa ciclabile di connessione tra la nuova stazione, il comparto di Cascina Merlata e MIND. Il predetto atto convenzionale approverà altresì un cronoprogramma delle attività con impegni delle Parti a realizzare le opere entro l'attivazione del Campus dell'Università ad oggi programmato per l'anno accademico 2027 - 2028.

OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA

Nel corso del 2023 Arexpo ha sottoscritto nuovi accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del d.lgs. n. 50/2016 poi confluito nell'art. 7 comma 4 del D.lgs. 36/2023, con Regione Lombardia, INVIMIT SGR S.p.A., Università di Pavia e con singoli comuni quali Seregno e Vimercate.

In particolare:

Regione Lombardia e Arexpo hanno sottoscritto un nuovo Accordo Attuativo in merito all'attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, proposizione, supporto all'ampliamento della mappatura delle opportunità di insediamento economico in Lombardia, finalizzata all'attrazione degli investimenti e alla valorizzazione delle specializzazioni territoriali e delle catene di valore locali, all'interno del piano operativo 2023 per l'attrazione degli investimenti in Lombardia di cui alla DGR n° XI /7702 del 28/12/2022.

Università di Pavia, in aggiunta all'Accordo Quadro stipulato il 3 agosto 2021, nel 2023 sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- Accordo Attuativo n. 2 (di seguito "AA2") inerente allo studio, disamina, proposizione e definizione tecnico - progettuale dell'intervento di sviluppo dell'insediamento privato di interesse generale,



all'interno del quale è prevista la realizzazione di uffici e laboratori dedicati all'attività di ricerca e scientifica applicata, da svolgersi da parte di aziende private in connessione con l'attività condotta da UNIPV (il c.d. "Parco Cardano 2").

Arexpo ha svolto, anche:

- l'attività di predisposizione del "Masterplan quadro", consegnato ad UNIPV in data 30 maggio 2023 e da questi depositato al Comune di Pavia il 16 giugno 2023; il Masterplan è stato oggetto di Conferenza di Servizi indetta dal Comune, ed è stato definitivamente approvato da quest'ultimo in data 23 novembre 2023;
 - l'attività di predisposizione della proposta di Piano Attuativo e del rapporto preliminare ambientale ai fini della verifica di esclusione del Piano Attuativo dalla VAS; la documentazione è stata consegnata a UNIPV in data 19 dicembre 2023 e da questi depositata al Comune in data 22 dicembre 2023.
- Atto integrativo (di seguito "AA2 BIS") al precedente accordo che prevede lo svolgimento di un'attività di committenza ausiliaria, concernente l'affidamento della predisposizione di uno "studio di mobilità e dell'accessibilità", al fine di ottenere una valutazione dell'impatto viabilistico del nuovo insediamento sul contesto limitrofo (sia a livello di Masterplan quadro, sia dell'area di Piano Attuativo del Sub Ambito 1) nonché la determinazione della domanda di sosta, al fine di confermare l'assetto progettuale dell'Ambito in termini di aree per le urbanizzazioni primarie (viabilità interna e parcheggi). Lo "studio della mobilità" è stato consegnato a UNIPV contestualmente alla documentazione del Piano Attuativo in data 19 dicembre 2023, ai fini dell'allegazione per il deposito della proposta di PA al Comune di Pavia.

Inoltre, sono stati stipulati accordi con:

Comune di Seregno:

- Atto integrativo n. 1 (di seguito "AA1 BIS") all'Accordo Attuativo del 7/06/2022, volto alla collaborazione con il Comune di Seregno nell'individuazione di un quadro di dettaglio della domanda occupazionale sul territorio di Seregno (con riferimento alle attività formative da insediarsi nella c.d. "Area della Formazione" dell'ex Clinica Santa Maria) e nell'individuazione di potenziali soggetti (imprese, associazioni di imprese etc.) che potrebbero essere interessati ad insediarsi nel nuovo Polo dell'Innovazione "ex Clinica Santa Maria" con start up, coworking, attività innovative, laboratori, incubatori di impresa, etc. (nella c.d. "Area dell'Innovazione"). L'attività si è conclusa in data 12 settembre 2023 con la trasmissione della documentazione prodotta al Comune di Seregno.
- Atto integrativo n. 2 (di seguito "AA1 TER") all'Accordo Attuativo del 7 giugno 2022, volto allo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione del soggetto privato con cui sottoscrivere l'AREST e con cui stipulare il contratto di locazione degli spazi dedicati allo svolgimento di attività formative, o altro atto negoziale equipollente che sarà eventualmente indicato dal Comune, da insediarsi nella c.d. "Area della Formazione" dell'ex Clinica Santa Maria. L'attività si è conclusa in data 29/12/2023 con la trasmissione da parte del Comune a Regione Lombardia degli atti di Promozione dell'AREST.

Azienda Socio-Sanitaria Territoriale della Brianza (ASST):

- Accordo Attuativo n. 1 comprendente attività di studio, disamina urbanistica, ambientale, economica, in supporto all'ASST della Brianza, ai fini della proposizione strategica del percorso volto a concludere il procedimento amministrativo e urbanistico e avviare le attività di riqualificazione e valorizzazione delle aree del vecchio Ospedale di Vimercate, ed elaborazione della eventuale documentazione tecnica necessaria ai fini dell'espletamento delle procedure di evidenza pubblica previste.
- Accordo Attuativo n. 2 volto allo svolgimento delle attività ambientali dirette a verificare lo stato attuale ambientale delle aree e quantificare i possibili costi da sostenere nel caso in cui emerga la necessità di eseguire attività di bonifica o attività a queste assimilabili. Inoltre, l'accordo prevede interlocuzioni con l'Agenzia delle Entrate ai fini dell'acquisizione, da parte di quest'ultima, della perizia di stima aggiornata dell'area vecchio Ospedale di Vimercate e successiva attività di analisi dell'anzidetta perizia di stima.



- Accordo Attuativo n. 3 volto allo svolgimento di attività per l'individuazione di un operatore tecnico specialistico in materia di bonifiche ambientali ai fini della predisposizione del Piano di caratterizzazione da presentare agli Enti Competenti. Predisposizione della documentazione costituente il bando di gara e la relativa documentazione allegata necessaria per l'avvio, da parte dell'A.S.S.T. della Brianza, della procedura di gara per l'alienazione dell'area di sua proprietà oggetto del PII Vecchio Ospedale e delle relative attività di supporto alla gestione della gara di alienazione sino all'aggiudicazione di quest'ultima.

INVIMIT SGR S.p.A, Accordi Attuativi relativi ai seguenti progetti:

- Progetto di riqualificazione delle Caserme di via Schiapparelli e Piazza Venino, Milano;
- Progetto di riqualificazione della Prefettura di Como, via Volta 50;
- Lavori di manutenzione della Caserma dei Carabinieri di Corso Martiri della Liberazione 22, Lecco;
- Lavori di manutenzione della Caserma dei Carabinieri di via San Giacomo 12, Lodi;
- Lavori di messa a norma della Caserma dei Carabinieri di via Castellana 26, Vigevano;
- Lavori di manutenzione della Prefettura di Pavia, Piazza Guicciardi 1.

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva dei vari accordi firmati sopra citati:

RAGIONE SOCIALE	ACCORDO	DATA FIRMA ACCORDO	DATA FINE	TOTALE RIMBORSI 2023 (€)
INVIMIT SGR S.p.A.	Caserme di via Schiapparelli e Piazza Venino	07/04/2023	31/12/2024	13.352
	Prefettura di Como, via Volta 50	07/04/2023	01/03/2025	29.670
	CC di Corso Martiri della Liberazione 22, Lecco	26/09/2023	31/12/2024	5.336
	CC di via San Giacomo 12, Lodi	26/09/2023	31/12/2024	/
	CC di via Castellana 26, Vigevano	26/09/2023	31/12/2024	5.336
	Prefettura di Pavia, Piazza Guicciardi 1	26/09/2023	30/06/2025	17.526
Azienda Socio-Sanitaria della Brianza	Vimercate AA1	11/01/2023	15/10/2023	67.882
	Vimercate AA2	20/03/2023	17/07/2023	20.357
	Vimercate AA3	31/10/2023	30/11/2024	33.509
Regione Lombardia	Attrattività degli Investimenti	12/01/2023	29/02/2024	35.726
Comune di Seregno	AA1 BIS	14/06/2023	12/09/2023	49.889
	AA1 TER	28/08/2023	29/12/2023	18.486
Università degli Studi di Pavia	Parco Cardano Privato AA2	07/04/2023	30/06/2024	63.303
	Parco Cardano Privato AA2 BIS	22/11/2023	19/12/2023	17.664
Rimborsi da Accordi 23 bis - anni precedenti				163.117
totale complessivo				541.155

CONTRIBUTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE NEL PROGETTO MIND

Con d.g.r. n. XII/1671 del 28 dicembre 2023, è stata aggiornata la precedente d.g.r. n. XI/7228 del 24 ottobre 2022. In tale ambito, la Giunta regionale ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere pubbliche di MIND finanziate dal contributo pari a 160 mln di euro, disposto dall'art. 7 della legge regionale 8 agosto 2022, n. 17, nonché dei criteri, delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi (il cui termine finale è stabilito nel 30 giugno 2035, in linea con lo sviluppo del PII MIND). La delibera ha suddiviso in tre macrocategorie le sopradette opere pubbliche:

1. caserme e spazi di servizio – scuola - campus ITS;
2. parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari;
3. interventi connessi all'infrastruttura A52 - interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) - cabine elettriche.

PIANO INDUSTRIALE 2023/2036

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella seduta del 26 maggio 2020 deliberò all'unanimità il Piano industriale di Arexpo per il periodo 2019/2035. Nella costruzione del Piano Industriale furono presi in



considerazione elementi di natura economica, patrimoniale e finanziaria, con un approfondimento dei costi di natura monetaria, ovvero dei flussi di cassa nel periodo compreso negli anni dal 2019 al 2035, periodo di sviluppo della rigenerazione urbana dell'area MIND anche al fine di mostrare la sostenibilità finanziaria e la bancabilità dell'iniziativa. In particolare, si prestò massima attenzione ai riflessi finanziari derivanti dai contratti relativi alla concessione Base e alla concessione Aggiunta, stipulati tra Arexpo e Lendlease (il Concessionario). Al riguardo, Arexpo cedeva con i sopraddetti contratti diritti di superficie per la costruzione complessiva di 472.750 mq di SLP in cambio di corrispettivi da percepire nella fase di sviluppo (2019-2035), a valori reali, in misura non inferiore a ca. 411 milioni di euro (anticipo canoni, dismissioni aree concessione aggiunta) con una coda di canoni concessori (2036 – 2117) di ulteriori 191 milioni di euro (sempre a valori reali). Con la "Concessione Base" il Concessionario acquisiva formalmente il diritto di superficie per lo sviluppo delle opere in regime di proprietà superficaria per 250.000 mq di SLP, mentre con la "Concessione Aggiunta" incrementa la SLP insistente sull'area oggetto di concessione di ulteriori 222.750 mq. Tra gli altri ricavi inseriti a Piano Industriale vi erano le previsioni di cessioni di aree e immobili alle ancore pubbliche, per ca. 64 mln di euro e altri ricavi operativi residui in misura pari a ca. 20 mln di euro nel periodo concessorio.

Nel corso del 2023, in seguito all'ottenimento del contributo di 160 mln di euro in conto capitale da parte di Regione Lombardia è stato redatto un aggiornamento del Piano Industriale. Il Piano, approvato dal Consiglio di Amministrazione di Arexpo nella seduta del 3 luglio u.s., oltre a confermare quanto sopra esposto recepisce il sopraddetto contributo, ed inserisce il nuovo programma delle opere pubbliche da realizzare in MIND, ovvero investimenti che prevedono sia la dotazione di ca. 3.500 parcheggi pubblici sia la realizzazione di spazi di aggregazione sociale sia la costruzione di una caserma che ospiterà Guardia di Finanza ed Arma dei Carabinieri per la sicurezza di MIND e del territorio limitrofo nonché la realizzazione di istituti scolastici.

L'aggiornamento del Piano Industriale prevede, inoltre, l'inserimento di nuove opportunità di sviluppo di funzioni pubbliche nel frattempo maturate, comprendendo l'insediamento nell'area MIND della sede di Fondazione FITT o del nuovo palazzo CNR. A completare le proiezioni economiche e finanziarie, infine, sono state inserite le nuove commesse "fuori MIND" che Arexpo ha intrapreso o intende intraprendere sul territorio lombardo, e che vanno dalla più ambiziosa realizzazione del nuovo parco Cardano di Pavia alle attività di consulenza, a vario titolo, in ambito di rigenerazione urbana, prestate a diverse amministrazioni locali sul territorio lombardo.

Anche il nuovo Piano predisposto per il periodo 2023/2036 presenta ampia capacità di recupero degli investimenti effettuati nonché di recupero delle perdite pregresse che hanno dato origine allo stanziamento di imposte anticipate, nonché piena capacità di onorare integralmente il rimborso del debito e una tesoreria positiva a fine sviluppo.

Si evidenzia, infine, che annualmente la Società predispone entro il 31 dicembre un Budget per il periodo contabile successivo che sottopone all'approvazione del Consiglio di Amministrazione e che, muovendo dalle linee guida e dalle previsioni dell'ultimo Piano Industriale 2023/2036, monitora e aggiorna quanto previsto nello Piano stesso.

MEZZI FINANZIARI

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 mln di euro, oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro - amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT, con durata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease, con durata prevista in 15 anni.
- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base, con durata prevista in 15 anni.



- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon, con durata prevista in 16 anni.

Il tasso medio d'indebitamento era pari al 3,4%.

In data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda una quota di partecipazione nel Contratto di Finanziamento pari a complessivi nominali 25 mln di euro distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75% in linea con i tassi applicati a società pubbliche.

Nel corso dell'anno 2022, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2022, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento Senior, residuando al 31 dicembre dello stesso anno un debito pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B.

Si precisa che la quota di debito verso Finlombarda è stato rilevato nella voce "debiti verso altri finanziatori" essendo la stessa un intermediario finanziario ex art. 106 TUB e non una banca.

Al 31 dicembre 2023 la situazione del finanziamento è la seguente:

	Finanziamento Residuo	Debiti verso le banche	Debiti vs. altri finanziatori (Finlombarda)
LINEA B	74.000.000,00	63.618.406,27	10.381.593,73

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto nel corso del 2022, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari registrando, nell'esercizio in corso, oneri finanziari per ca. 2,1 contro i 12,3 milioni di interessi corrisposti nell'anno 2019, 6,9 milioni di euro di competenza dell'anno 2021 e i 5,25 milioni di euro dello scorso esercizio 2022.

Il finanziamento è sottoposto al rispetto di due parametri finanziari da misurarsi alla data del 31 dicembre di ciascun anno. Tali parametri finanziari sono:

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre deve risultare pari o superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'Indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 75%.

Alla data del 31 dicembre 2023, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

In linea con quanto precedentemente esposto, anche con riferimento all'attuale periodo contabile, si confermano risultati positivi con un utile di esercizio pari ad **euro 1.383.109,00**.

Di seguito viene presentato lo Stato Patrimoniale della Società riclassificato secondo una logica finanziaria:



Stato Patrimoniale Riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Immobilizzazioni immateriali	0	0,00%	2	0,00%
Immobilizzazioni materiali	199.579	49,69%	198.893	47,79%
Immobilizzazioni finanziarie	20	0,00%	20	0,00%
Attivo fisso	199.599	49,70%	198.915	47,79%
Liquidità differite	153.644	38,26%	161.746	38,86%
Liquidità immediate	48.383	12,05%	55.537	13,34%
Capitale Investito	401.626	100,00%	416.198	100,00%
Capitale sociale	100.080	24,92%	100.080	24,05%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	7,44%	29.881	7,18%
Riserva Legale	432	0,11%	406	0,10%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (Perdite) portati a nuovo	-10.772	-2,68%	-11.256	-2,70%
Utile dell'esercizio	1.383	0,34%	510	0,12%
Patrimonio netto	121.005	30,13%	119.621	28,74%
Passività consolidate	266.498	66,35%	278.280	66,86%
Passività correnti	14.123	3,52%	18.297	4,40%
Capitale di finanziamento	401.625	100,00%	416.198	100,00%

L'attivo fisso nell'anno 2023 è pari a **199,6 milioni di euro**, composto principalmente da immobilizzazioni materiali per circa 199,58 milioni di euro, costituite da:

- **196,93 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
 - **104,80 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base
 - **37,21 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta
 - **32,85 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico
 - **22,07 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico
- **0,19 milioni di euro**, relativi ad attrezzature, impianti e macchinari.
- **2,46 milioni di euro**, relativi alle immobilizzazioni in corso e acconti.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **153,64 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **11,70 milioni di euro** per rimanenze costituite da opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- **141,06 milioni di euro** relativi a crediti, di cui 82,33 milioni di euro per crediti verso clienti (quali ca. 25,51 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2024 nel rispetto della Curva Economica di Progetto e 3,26 milioni di euro esigibili da Unimi oltre il 2024 e precisamente a 60 gg dal collaudo del nuovo Campus realizzato in MIND), 6,22 milioni di euro per imposte anticipate su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e ca. 52,23 milioni relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).
- **0,88 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle residue commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **121,00 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:



- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,43 milioni di euro** di riserva legale;
- **-10,77 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **1,38 milioni di euro riferibili all'utile di esercizio.**

Le Passività Correnti, pari a **14,12 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **8,97 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **0,31 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **2,5 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior in scadenza nel 2023 (considerando il debito vs Banca Intesa e Finlombarda);
- **0,75 milioni di euro** relativi ad altri debiti;
- **1,60 milioni di euro** riferiti a risonci passivi e fondi rischi ed oneri di competenza del prossimo esercizio (di cui 1,1 milioni per risonci riferiti alla concessione base e al calcolo degli interessi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti oltre l'esercizio e 0,49 milioni riferiti a fondi rischi ed oneri).

Le passività consolidate del valore di ca. **266,50 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **74 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior e ai debiti verso Finlombarda S.p.A.;
- **0,95 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR;
- **15,17 milioni di euro** riferiti a debiti vs. le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.
- **160 milioni** riferiti all'acconto sul contributo pubblico di Regione Lombardia incassato in corso d'anno.
- **16,38 milioni di euro** riferiti principalmente alla quota di risconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 54 mila mq di SLP a valere sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà risoncato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto economico riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	43.586	178,3%	17.365	54,2%
Variazione delle rimanenze	-34.546	-141,3%	-2.849	-8,9%
Altri ricavi	15.409	63,0%	17.545	54,7%
Valore della produzione operativa	24.449	100,0%	32.061	100,0%
Costi esterni operativi	14.599	59,7%	17.732	55,3%
Valore aggiunto	9.850	40,3%	14.329	44,7%
Costo del personale	4.541	18,6%	4.272	13,3%
Margine Operativo Lordo	5.309	21,7%	10.057	31,4%
Ammortamenti e Accantonamenti	1.311	45,0%	1.265	3,9%
Risultato Operativo	3.998	16,4%	8.792	27,4%
Oneri finanziari	1.578	6,5%	6.303	19,7%
Risultato lordo	2.420	9,9%	2.489	7,8%
Imposte sul reddito	1.037	4,2%	1.978	6,2%
Risultato netto	1.383	5,7%	511	1,6%



Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 24,45 milioni di euro, dovuto principalmente ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ed altri ricavi relativi a:

- ricavi da cessioni di opere a scomputo ai comuni di Milano e Rho (ca. 8,51 milioni di euro);
- ricavi da cessioni di terreni alla Fondazione Human Technopole (ca. 2,16 milioni di euro);
- ricavi da cessioni di terreni e diritti volumetrici all'Università Statale di Milano (ca. 11,17 milioni di euro);
- ricavi da dismissione di aree della concessione aggiunta gravate da diritto di superficie e anticipo del canone di diritto di superficie relativamente le aree cedute (ca. 24,39 milioni di euro);
- ricavi da rimborsi forfettari da Lendlease per l'urbanizzazione dell'area (ca. 4,37 milioni di euro);
- ricavi da canoni di concessione (ca. 1,42 milioni di euro)
- ricavi affitti attivi, rimborsi spese del sito, servizi dedicati (resi in principale modo a Fondazione Human Technopole), commesse extra MIND e altri ricavi e sopravvenienze attive (6,05 milioni di euro)

La variazione negativa delle rimanenze, pari a ca. **-34,55 milioni di euro** è il risultato dello scarico del magazzino relativamente le aree, immobili e opere cedute.

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi.

Il Risultato operativo è influenzato in modo assolutamente marginale dagli ammortamenti.

Il Risultato netto, dopo le imposte di esercizio, è pari a euro 1.383.109,00.

In relazione all'analisi degli indici di bilancio si espone la tabella relativa agli indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze) comparati con quelli risultanti dal precedente esercizio:

Indicatori di finanziamento delle immobilizzazioni (rimanenze)	31/12/2023	31/12/2022
Quoziente primario di struttura	57,27%	48,79%
Quoziente secondario di struttura	183,39%	162,30%

Il quoziente primario di struttura indica il rapporto tra mezzi propri e attivo fisso.

Il quoziente secondario di struttura indica il rapporto tra la somma dei mezzi propri e delle passività consolidate e l'attivo fisso.

Il quoziente primario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'incremento del patrimonio netto e della riduzione dell'attivo fisso derivante dalle cessioni operate in corso d'anno 2023.

Al pari, sempre per effetto delle cessioni operate, anche il quoziente secondario di struttura registra un incremento rispetto al precedente esercizio, nonostante il ridursi (1/3 rispetto decremento attivo fisso) dei mezzi propri e delle passività consolidate.

OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI

Alla data del presente bilancio non sono state condotte operazioni atipiche od inusuali che possano avere effetti sulla situazione patrimoniale della Società.

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

Per Arexpo il rischio tipico delle società immobiliari è solo indiretto in quanto il rischio di mercato relativo alla costruzione immobiliare appartiene al soggetto attuatore dello sviluppo privato, ovvero Lendlease. Il rischio per Arexpo, in caso di difficoltà di Lendlease che portino sino alla cessazione anticipata della concessione, è limitato al valore del canone che potrebbe non percepire sulle aree ancora da sviluppare, ma che tornerebbero di sua proprietà per essere oggetto di sviluppo futuro. Questo poiché è disposto combinato dei contratti concessori è particolarmente tutelante verso Arexpo, ponendola di fatto in sicurezza su tutti i lotti in cui Lendlease ha iniziato lo sviluppo, attraverso un meccanismo che impone in caso di cessazione anticipata del rapporto concessorio il pagamento dei canoni complessivi, attuali e futuri relativi a quel lotto e l'assenza



del riconoscimento diretto di un Terminal Value sull'opera nel frattempo realizzata. Inoltre, non si intravedono rischi finanziari viste le disponibilità liquide della società al 31 dicembre 2023.

INVESTIMENTI

Gli investimenti più significativi realizzati nel corso dell'esercizio sono esclusivamente legati ai lavori di rifunzionalizzazione delle aree, classificate nella voce rimanenze, e sono stati effettuati in conformità alle previsioni dell'oggetto sociale.

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

Data la natura della Società, nessuna spesa è stata sostenuta per attività di ricerca e sviluppo.

ORGANISMO DI VIGILANZA (O.d.V.)

Nel corso dell'esercizio 2023 l'O.d.V. ha proseguito con le proprie attività di controllo al fine di verificare la coerenza e l'aggiornamento del vigente Modello Organizzativo anche tramite la struttura di Internal Audit. Al termine di tale attività l'O.d.V. ha suggerito di procedere all'aggiornamento del Modello 231. L'O.d.V. ha preso atto che la Società ha provveduto ad aggiornare il Modello Organizzativo e posto in essere tutti gli adempimenti previsti in materia di Whistleblowing dal D.lgs. n. 24 del 2023. L'O.d.V. nel 2023 unitamente all'RPCT ha definito il piano di formazione relativo alla compliance che è stato svolto nel 2023.

AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie. La Società non possiede azioni proprie.

USO DI STRUMENTI FINANZIARI RILEVANTI PER LA VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E DEL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO

Ai sensi e per gli effetti di quanto indicato al punto 6-bis) del terzo comma dell'art 2428 del Codice civile, si attesta che la Società non ha intrapreso particolari politiche di gestione del rischio finanziario, in quanto ritenuto non rilevante nella sua manifestazione in riferimento alla realtà aziendale.

SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Tra i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio si segnala quanto segue.

OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA IN REGIONE LOMBARDIA

Accordi Invimit S.p.A.

Ad inizio 2024 Arexpo e INVIMIT finalizzeranno la documentazione contrattuale e tecnico-economica per un ulteriore Accordo Attuativo, la cui sottoscrizione è prevista nel mese di marzo/aprile 2024, relativa alle attività svolte da Arexpo in merito a:

- supporto per l'indizione di una procedura di gara finalizzata all'individuazione di un operatore che redigerà le due diligence tecniche per 77 immobili su tutto il territorio italiano;
- committenza ausiliaria per la fase esecutiva relativamente alle attività di due diligence su 29 immobili in Lombardia e 3 immobili fuori Lombardia compresi tra Verona, Firenze e Genova.

Valore stimato per le attività di Arexpo 140.000 € su un orizzonte temporale di 12 mesi (6 per la procedura di gara e 6 per la fase esecutiva).

Contratto Preliminare "Edificio MOLO"

In data 22 febbraio 2024 Arexpo e Lendlease hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita relativa alla proprietà superficiale di n. 807 parcheggi aperti al pubblico che saranno realizzati da Lendlease all'interno dell'edificio denominato "Molo". Tali Parcheggi Pubblici rientrano tra le Opere P.I.P. e la loro fruizione sarà disciplinata da apposita convenzione da stipularsi con il Comune di Rho.

La copertura finanziaria dell'investimento è garantita dal contributo ricevuto tramite legge regionale 8 agosto 2022, n. 17. Il pagamento, previsto mediante un acconto al preliminare e poi a Stati Avanzamento



Lavori, sarà garantito da garanzie corporate rilasciate da *Lendlease Europe Holdings Limited* in favore di *Arexpo S.p.A.*.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2023 la Società ha consolidato il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII Mind ed ha siglato nuovi Accordi quadro di rigenerazione urbana sul territorio regionale. Nel 2024 Arexpo rafforzerà sempre più il proprio ruolo di rigeneratore urbano sottoscrivendo nuovi Accordi, anche livello nazionale. A fronte delle prospettive sopra descritte si ritiene che la Società possa continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale per il conseguimento dei propri obiettivi istituzionali e strategici.

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

Sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio come segue:

- euro **69.155 a riserva legale**
- euro **1.313.954 a utili a nuovo.**

Milano, 28 marzo 2024

Per il Consiglio di Amministrazione

Il Presidente

Prof. Alberto Grandi

L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio

AREXPO S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2023

Dati Anagrafici	
Sede in	MILANO
Codice Fiscale	07468440966
Numero Rea	MILANO1960692
P.I.	07468440966
Capitale Sociale Euro	100.080.424,10 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	681000
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

Bilancio al 31/12/2023

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2023	31/12/2022
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	0	1.986
Totale immobilizzazioni immateriali	0	1.986
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	196.926.927	197.632.993
2) Impianti e macchinario	5.794	28.509
3) Attrezzature industriali e commerciali	99.084	222.094
4) Altri beni	86.373	130.264
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	2.461.134	879.354
Totale immobilizzazioni materiali	199.579.312	198.893.214
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in d-bis) Altre imprese	20.000	20.000
Totale partecipazioni (1)	20.000	20.000
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	20.000	20.000
Totale immobilizzazioni (B)	199.599.312	198.915.200
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	11.700.582	46.246.784
Totale rimanenze	11.700.582	46.246.784
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	53.564.742	25.266.610
Esigibili oltre l'esercizio successivo	28.767.667	37.891.992
Totale crediti verso clienti	82.332.409	63.158.602
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	280.917	168.394
Totale crediti tributari	280.917	168.394
5-ter) Imposte anticipate	6.218.390	7.016.811
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	240.450	681.104
Esigibili oltre l'esercizio successivo	51.987.686	43.456.548
Totale crediti verso altri	52.228.136	44.137.652
Totale crediti	141.059.852	114.481.459
<i>III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
<i>IV - Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	48.382.877	55.536.979
3) Danaro e valori in cassa	196	240
Totale disponibilità liquide	48.383.073	55.537.219
Totale attivo circolante (C)	201.143.507	216.265.462
D) RATEI E RISCOINTI	882.731	1.017.413
TOTALE ATTIVO	401.625.550	416.198.075

STATO PATRIMONIALE**PASSIVO**

	31/12/2023	31/12/2022
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	431.506	405.989
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	-1	1
Totale altre riserve	-1	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-10.771.635	-11.256.447
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.383.109	510.329
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	121.004.623	119.621.516
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	4.797	4.887
4) Altri	485.375	2.082.168
Totale fondi per rischi e oneri (B)	490.172	2.087.055
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	945.081	782.261
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.149.270	429.854
Esigibili oltre l'esercizio successivo	61.469.136	63.618.406
Totale debiti verso banche (4)	63.618.406	64.048.260
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	350.730	70.146
Esigibili oltre l'esercizio successivo	10.030.864	10.381.594
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	10.381.594	10.451.740
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.880	4.569.068
Esigibili oltre l'esercizio successivo	160.000.000	160.000.000
Totale acconti (6)	160.002.880	164.569.068
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	8.965.481	9.581.764
Totale debiti verso fornitori (7)	8.965.481	9.581.764
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	157.917	166.759
Totale debiti tributari (12)	157.917	166.759
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	150.032	189.315
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	150.032	189.315
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	749.977	2.648.009
Esigibili oltre l'esercizio successivo	17.675.095	12.114.793
Totale altri debiti (14)	18.425.072	14.762.802
Totale debiti (D)	261.701.382	263.769.708
E) RATEI E RISCOINTI	17.484.292	29.937.535
TOTALE PASSIVO	401.625.550	416.198.075

CONTO ECONOMICO	31/12/2023	31/12/2022
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	43.586.234	17.365.184
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-34.546.202	-2.848.964
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	90.543	148.158
Altri	15.318.692	17.397.256
Totale altri ricavi e proventi	15.409.235	17.545.414
Totale valore della produzione	24.449.267	32.061.634
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.615	4.223
7) Per servizi	12.460.645	15.084.835
8) Per godimento di beni di terzi	447.254	405.027
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	3.244.644	3.006.441
b) Oneri sociali	1.055.015	990.824
c) Trattamento di fine rapporto	241.416	274.928
Totale costi per il personale	4.541.075	4.272.193
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	1.987	14.854
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	407.348	538.173
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	416.108	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	825.443	553.027
12) Accantonamenti per rischi	485.375	712.000
14) Oneri diversi di gestione	1.675.509	2.238.173
Totale costi della produzione	20.450.916	23.269.478
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	3.998.351	8.792.156
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	625.622	34.021
Totale proventi diversi dai precedenti	625.622	34.021
Totale altri proventi finanziari	625.622	34.021
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	2.203.775	6.337.466
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.203.775	6.337.466
17-bis) Utili e perdite su cambi	-10	0
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-1.578.163	-6.303.445
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	2.420.188	2.488.711
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	238.748	452.798
Imposte differite e anticipate	798.331	1.525.584
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	1.037.079	1.978.382
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.383.109	510.329

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.383.109	510.329
Imposte sul reddito	1.037.079	1.978.382
Interessi passivi/(attivi)	1.578.153	6.303.445
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.998.341	8.792.156
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	485.375	712.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	409.335	553.027
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	416.108	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>1.310.818</i>	<i>1.265.027</i>
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	5.309.159	10.057.183
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	34.546.202	2.848.964
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(19.589.915)	(7.382.981)
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	(616.283)	2.080.918
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	134.682	1.120.594
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(12.453.243)	(1.896.248)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	(8.864.439)	173.990.170
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(6.842.996)</i>	<i>170.761.417</i>
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(1.533.837)	180.818.600
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.724.773)	(6.303.445)
(Imposte sul reddito pagate)	(452.798)	(494.697)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(1.919.438)	(1.290.644)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(3.950.3894.097.0 09)</i>	<i>(8.088.786)</i>
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(5.630.846)	172.729.814

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(5.217.715)	(9.410.716)
Disinvestimenti	4.124.270	384.705
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(1)	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	(20.000)
Disinvestimenti	0	0
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(1.093.446)	(9.046.011)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	1.719.416	(4.770.146)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(2.149.270)	(109.381.594)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	0	1
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(429.854)	(114.151.739)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(7.154.146)	49.532.064
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	55.536.979	6.004.967
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	240	188
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	55.537.219	6.005.155
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	48.382.877	55.536.979
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	196	240
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	48.383.073	55.537.219
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2023

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2023 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori alla data di chiusura dell'esercizio precedente. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Il Bilancio d'esercizio, così come la presente Nota Integrativa, sono stati redatti in unità di euro secondo quanto disposto dal Codice civile.

Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate, si precisa che la Società si avvale dell'esenzione prevista dal paragrafo 25 dello IAS 24 e perciò è dispensata dai requisiti informativi di cui la paragrafo 18 dello IAS 24 relativi alle operazioni con le parti correlate e i relativi saldi.

I fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio nonché la proposta di destinazione del risultato dell'esercizio sono esposti in appositi paragrafi della presente Nota Integrativa.

L'importo complessivo degli impegni, delle garanzie e delle passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale è commentato in un apposito paragrafo della presente Nota Integrativa.

Il progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione in data 28 marzo 2024, che ne ha autorizzato la pubblicazione.

La revisione legale è affidata a KPMG S.p.A.

CRITERI DI REDAZIONE

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale.

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e proventi da non riconoscere in quanto non realizzati. In particolare, gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio, mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dello stesso.

L'applicazione del principio della competenza ha comportato che l'effetto delle operazioni sia stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni si riferiscono e non a quello in cui si sono realizzati i relativi incassi e pagamenti.

Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

In corso d'anno è proseguito il percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, confermandosi le principali operazioni tracciate dal programma di sviluppo inserito nel Piano Industriale 2019 – 2035 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 26 maggio 2020 e riflesse nel Piano Industriale 2023-2036 approvato dal Consiglio di amministrazione nella seduta del 3 luglio 2023.

Per il dettaglio dei fatti di rilievo dell'esercizio si rimanda alla Relazione sulla Gestione.

Nella redazione del Bilancio d'esercizio gli oneri e i proventi sono stati iscritti secondo il principio di competenza indipendentemente dal momento della loro manifestazione numeraria.

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice civile, nella redazione del bilancio si è inoltre provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Nel corso dell'esercizio non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso alla deroga ai criteri di valutazione, di cui all'art. 2423, comma 5 del Codice civile, in quanto incompatibili con la rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società e del risultato economico.

Non sono state effettuate nell'esercizio rivalutazioni di attività ai sensi di leggi speciali.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni dell'art. 2426 del Codice Civile e alle indicazioni contenute nei principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità. Gli stessi inoltre non sono variati rispetto all'esercizio precedente.

La redazione del bilancio e delle relative note in applicazione degli OIC richiede l'effettuazione di stime e di assunzioni che hanno effetto sui valori delle attività e delle passività di bilancio e sull'informativa relativa ad attività e passività potenziali alla data di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potrebbero differire dalle stime effettivamente adottate in questo bilancio. Le stime sono utilizzate dalla Società principalmente per rilevare le rimanenze, e le immobilizzazioni materiali, le attività per imposte differite e gli accantonamenti per rischi. Le stime e le assunzioni sono riviste periodicamente e gli effetti di ogni variazione sono riflessi immediatamente a conto economico.

Di seguito vengono indicate le stime più significative relative alla redazione del bilancio perché comportano il ricorso a giudizi soggettivi e assunzioni di ipotesi:

- Rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, costituite da iniziative immobiliari, che vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Tale valore di mercato è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori.
- Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Tale valore di mercato è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori.
- Attività per imposte anticipate, le quali sono rilevate a fronte delle perdite fiscali riportate a nuovo e delle altre differenze temporanee, nella misura in cui sia probabile l'esistenza di adeguati utili fiscali futuri a fronte dei quali tali perdite e le differenze temporanee potranno essere utilizzate. Una valutazione discrezionale è richiesta agli Amministratori per determinare l'ammontare delle imposte differite attive che possono essere contabilizzate.
- Fondi rischi ed oneri: la stima dei fondi per rischi ed oneri che viene effettuata facendo riferimento alle migliori informazioni disponibili alla data del presente bilancio comporta l'elaborazione di stime discrezionali riguardanti l'esito futuro di contenziosi o eventi, la cui valutazione in termini di profilo di rischio e le cui stime in termini di impatti economici finanziari sono soggette a incertezze e complessità che potrebbero determinare variazioni nelle stime.

Di seguito sono illustrati i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del Codice civile, e con particolare riferimento a quelle voci di bilancio per le quali il legislatore ammette diversi criteri di valutazione e di rettifica o per le quali non sono previsti specifici criteri.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo

costo da ammortizzare, sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritti, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti alla produzione interna.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono ammortizzati.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per tenere i cespiti in buono stato di funzionamento per assicurare la vita utile prevista e la capacità produttiva originaria, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalla realtà aziendale e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità all'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

- opere: 1,01% (il processo di ammortamento si sviluppa in 99 anni e cioè per la durata prevista della concessione a Lendlease S.r.l.)
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- radiomobili: 20%

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso e i terreni non sono oggetto di ammortamento.

Non sono state effettuate rivalutazioni.

Partecipazioni

Le partecipazioni destinate a permanere durevolmente nel patrimonio dell'impresa per effetto della volontà della direzione aziendale e dell'effettiva capacità della Società di detenerle per un periodo prolungato di tempo, normalmente per un arco temporale non inferiore ai 12 mesi, vengono classificate nelle

immobilizzazioni finanziarie. Diversamente, vengono iscritte nell'attivo circolante.

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori.

Rimanenze

Le rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, principalmente costituite da iniziative immobiliari, vengono iscritte al costo di produzione, comprensivo degli oneri accessori, e svalutate eventualmente per allinearle al valore corrente di mercato, se minore.

Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto inferiore al valore di mercato, come risultante dalle perizie di stima ottenute dall'Agenzia delle Entrate allora predisposte.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso la Società.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

I crediti scadenti oltre l'esercizio successivo si riferiscono principalmente a crediti inerenti alle cessioni di terreni, come previsto dalla Convenzione Urbanistica a scomputo dei relativi OO.UU., ai Comuni di Milano e di Rho avvenute nel corso dell'esercizio (e negli anni precedenti) e i crediti verso Lendlease.

Con la convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento verso Arexpo venga effettuato mediante scomputo degli OO.UU. Pertanto, i crediti per cessione dei terreni ai Comuni non verranno incassati poiché verranno compensati con gli OO.UU. relativi al rilascio dei titoli edilizi. Alla luce di tale modalità di estinzione, tali crediti, così come i rispettivi debiti, non sono stati attualizzati. Sulla base delle stime elaborate dagli Amministratori e riflesse nel Piano 2023-2036, i crediti per la cessione dei terreni ai Comuni a scomputo degli OO.UU, saranno ampiamente coperti da debiti per OO.UU che matureranno negli esercizi futuri per via dello sviluppo dell'area.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, per la quota ritenuta recuperabile, applicando

l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono state rilevate solo in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, nonché i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali sono valutati al presumibile valore di realizzo e il denaro in cassa e valori bollati al valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano passività di natura determinata, certe o probabili, con data di sopravvenienza o ammontare indeterminati.

In particolare, i fondi per rischi ed oneri, rappresentano passività di natura determinata ed esistenza probabile, i cui valori sono stimati, mentre i fondi per oneri rappresentano passività di natura determinata ed esistenza certa, stimate nell'importo o nella data di sopravvenienza, connesse a obbligazioni già assunte alla data di bilancio, ma che avranno manifestazione numeraria negli esercizi successivi.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Il TFR rappresenta la prestazione cui il lavoratore ha diritto in ogni caso di cessazione del rapporto di lavoro, ai sensi dell'art. 2120 del Codice civile e tenuto conto delle modifiche apportate dalla Legge 296/2006. Esso corrisponde al totale delle indennità maturate, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo. La passività per il TFR è pari a quanto sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi in cui alla data di bilancio fosse cessato il rapporto di lavoro.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del Codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del Codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi). Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

Tra i debiti verso altri con scadenza oltre l'esercizio successivo sono ricompresi i debiti per OO.UU. verso i Comuni di Milano e Rho. A seguito della convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento degli oneri di urbanizzazione venga effettuato, in continuità con l'esercizio precedente, con lo scomputo dei crediti iscritti.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Tra i debiti, alla voce D6 – acconti - è stato contabilizzato il contributo di Regione Lombardia, pari ad euro 160.000.000,00 a sostegno della realizzazione delle opere pubbliche previste nel progetto MIND - Milano Innovation District (art. 7 comma 1 della Legge Regionale 8 agosto 2022, n. 17).

Il contributo di cui sopra è stato corrisposto ad Arexpo in un'unica soluzione nell'anno 2022.

Seguendo il disposto del principio contabile OIC n. 16 che consente di rilevare i contributi in conto capitale nel momento in cui sussiste una ragionevole certezza che le condizioni previste per il relativo riconoscimento siano state soddisfatte, nel bilancio 2022 si è provveduto a rilevare, come contropartita delle somme ricevute, un acconto. Man mano che le singole opere saranno realizzate, dunque pienamente soddisfatte le condizioni previste per il riconoscimento del contributo, si procederà ad utilizzare tale acconto. Il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche comporterà la restituzione del contributo non speso.

Nel corso dell'esercizio 2023 la d.g.r. n. XII/1671 del 28 dicembre 2023, ha esteso la scadenza dell'utilizzo di tale contributo Regionale dal 2025 al 2035, in linea con lo sviluppo previsto del sito MIND.

Valori in valuta

Le attività e le passività monetarie in valuta sono iscritte al tasso di cambio a pronti alla data di chiusura dell'esercizio, con imputazione a conto economico dei relativi utili e perdite su cambi.

Costi e ricavi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad operazioni in valuta sono determinati al cambio a pronti alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

Imposte sul reddito

Le imposte correnti sono calcolate sulla base di una realistica previsione del reddito imponibile dell'esercizio, determinato secondo quanto previsto dalla legislazione fiscale, e applicando le aliquote d'imposta vigenti alla data di bilancio. Il relativo debito tributario è rilevato nello stato patrimoniale al netto degli acconti versati, delle ritenute subite e dei crediti d'imposta compensabili e non richiesti a rimborso; nel caso in cui gli acconti versati, le ritenute ed i crediti eccedano le imposte dovute viene rilevato il relativo credito tributario. I crediti e i debiti tributari sono valutati secondo il criterio del costo ammortizzato, salvo i casi in cui siano esigibili entro 12 mesi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono calcolate sull'ammontare cumulativo di tutte le differenze temporanee esistenti tra i valori delle attività e delle passività determinati con i criteri di valutazione civilistici ed il loro valore riconosciuto ai fini fiscali, destinate ad annullarsi negli esercizi successivi.

Le imposte sul reddito differite e anticipate sono rilevate nell'esercizio in cui emergono le differenze temporanee e sono calcolate applicando le aliquote fiscali in vigore nell'esercizio nel quale le differenze temporanee si riverteranno, qualora tali aliquote siano già definite alla data di riferimento del bilancio, diversamente sono calcolate in base alle aliquote in vigore alla data di riferimento del bilancio.

Le imposte anticipate sulle differenze temporanee deducibili e sul beneficio connesso al riporto a nuovo di perdite fiscali sono rilevate e mantenute in bilancio solo se sussiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero, attraverso la previsione di redditi imponibili o la disponibilità di sufficienti differenze temporanee imponibili negli esercizi in cui le imposte anticipate si riverteranno.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

Il termine entro cui il fatto si deve verificare perché se ne tenga conto è la data di redazione del progetto di bilancio da parte degli Amministratori, salvo i casi in cui tra tale data e quella prevista per l'approvazione del

bilancio da parte dell'Assemblea si verifichino eventi tali da avere un effetto rilevante sul bilancio.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art.2423, quinto comma del Codice civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, da principi internazionali di generale accettazione (IAS/IFRS e USGAAP), al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 0 (euro 1.986 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	111.605	186.643	70.855	369.103
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	184.657	70.855	367.117
Valore di bilancio	0	1.986	0	1.986
Variazioni nell'esercizio				
Ammortamento dell'esercizio	0	1.987	0	1.987
Altre variazioni	0	1	0	1
Totale variazioni	0	-1.986	0	-1.986
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	186.643	0	298.248
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	186.643	0	298.248

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 199.579.312 (euro 198.893.214 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	198.205.228	151.433	1.348.873	399.288	879.354	200.984.176
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	572.235	122.924	1.126.779	269.024	0	2.090.962
Valore di bilancio	197.632.993	28.509	222.094	130.264	879.354	198.893.214
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	3.617.438	0	0	18.497	1.581.780	5.217.715
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	4.092.440	0	0	31.830	0	4.124.270
Ammortamento dell'esercizio	231.064	22.715	123.011	30.558	0	407.348
Altre variazioni	0	0	1	0	0	1
Totale variazioni	-706.066	-22.715	-123.010	-43.891	1.581.780	686.098
Valore di fine esercizio						
Costo	197.730.226	151.433	1.348.873	262.704	2.461.134	201.954.370
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	803.299	145.639	1.249.789	176.331	0	2.375.058
Valore di bilancio	196.926.927	5.794	99.084	86.373	2.461.134	199.579.312

Le immobilizzazioni materiali per 199,58 milioni di euro sono costituite da:

- 196,93 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
 - 104,80 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base;
 - 37,21 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta;
 - 32,85 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
 - 22,07 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico;
- 2,46 milioni di euro, relativi ad immobilizzazioni in corso ed acconti;
- 0,19 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e macchinari.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore. Tale valore di mercato è sottoposto a verifica di recuperabilità da parte degli Amministratori, con cadenza almeno annuale. Dalla verifica effettuata da parte degli Amministratori nel corso dell'esercizio, non sono emersi eventi o condizioni che facciano ritenere una perdita di valore di tali immobilizzazioni.

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni:

Decrementi per alienazioni

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono state vendute e/o smaltite macchine elettroniche ufficio per un valore di euro 3.882 il cui costo storico ammontava ad euro 30.768 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 26.886.

Sono state altresì vendute e/o smaltiti mobili e arredi per un valore di euro 27.947 il cui costo storico ammontava ad euro 124.313 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 96.366.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 86.373 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	115.539	-53.251	62.288
	Macchine ufficio	14.725	9.360	24.085
Totale		130.264	-43.891	86.373

Composizione della voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti"

Tra le immobilizzazioni in corso ed acconti sono state indicate le "opere d'ambito" pari ad euro 2.461.134, la cui definizione prevista nei verbali sottoscritti tra Arexpo e Lendlease è la seguente: "opere ed attrezzature di interesse pubblico ricadenti nel Parco Tematico, fino alla concorrenza di queste ai fini dell'individuazione della Dotazione Minima imposta dall'Accordo di Programma e le opere private non pertinenti ed aperte al pubblico di collegamento tra i lotti di intervento ed il Parco Tematico funzionali alle attrezzature di interesse pubblico del Parco Tematico". Le stesse saranno terminate presumibilmente nell'esercizio 2025 e destinate a opere pubbliche.

Operazioni di locazione finanziaria

Alla data di bilancio non sono in essere operazioni di locazione finanziaria per le quali siano previste le informazioni richieste dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del Codice civile.

Immobilizzazioni finanziarie

La voce ricomprende la sottoscrizione del fondo patrimoniale della "Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico" (FITT) e non si rilevano né incrementi, né decrementi rispetto all'esercizio precedente. La fondazione non ha scopo di lucro.

Denominazione	Città, se in Italia, o Stato estero	Codice Fiscale (per imprese italiane)	Capitale in euro	Quota posseduta in euro	Quota posseduta in %	Valore a bilancio o corrispondente credito
Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico	Milano	97938130156	120.000	20.000	17%	20.000

Nel corso del 2023 la Fondazione ha ammesso, con delibera di Assemblea del 22 dicembre 2023, il suo primo membro ordinario, la Fondazione IRCCS San Gerardo dei Tintori conseguentemente la quota percentuale posseduta da Arexpo è pari al 17%.

La Fondazione persegue lo scopo di promuovere e valorizzare in Italia ed all'estero i risultati della ricerca scientifica e dell'innovazione tecnologica del sistema italiano al fine di favorire lo sviluppo dell'economia del

Paese. Ha per oggetto l'attività di trasferimento tecnologico negli ambiti delle scienze della vita, delle tecnologie umane e della long life.

Arexpo, in questo primo anno di attività, ha dato tutto l'apporto relazionale per dare una prima visibilità a livello nazionale e internazionale alla Fondazione, contribuendo alla costituzione dell'International Advisory Board, supportando la definizione del piano strategico, nonché rappresentando la strategia della FITT ai propri partner istituzionali nazionali e internazionali. Sono state definite anche le prime linee progettuali per la realizzazione della sede della FITT in MIND.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2 del codice civile, si segnala che Arexpo S.p.A. non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre società.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 11.700.582 (euro 46.246.784 nel precedente esercizio), così composte:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	46.246.784	-34.546.202	11.700.582
Totale rimanenze	46.246.784	-34.546.202	11.700.582

Le variazioni dell'esercizio, pari a 34.546.202 euro, sono dovute a cessioni di terreni e opere avvenute nel corso dell'esercizio.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2023 è di seguito riportata:

RIMANENZE	11.700.582
Terreni in cessione UNIMI	-
Terreni in cessione HT	-
Terreni Aggiunta previsti in cessione	-
Opere in cessione da Convenzione Urbanistica	11.700.582

Le valutazioni effettuate dalla Direzione aziendale circa la recuperabilità del valore delle rimanenze, confermano che lo stesso è congruo rispetto al "presumibile valore di realizzo sul mercato" ed è basato sul programma delle vendite quasi completamente attuato. Il valore delle rimanenze che compongono la voce Opere in cessione da Convenzione Urbanistica, saranno cedute ai Comuni di Rho e Milano, secondo una tempistica approvata dalla Convenzione Urbanistica.

Nel corso dell'esercizio 2020 era stato accantonato un fondo per rischi ed oneri per un valore di euro 2.524.753 per la copertura dei costi di completamento di alcuni edifici destinati alla Fondazione HT. Tale fondo risulta completamente utilizzato al 31 dicembre 2023, in seguito al completamento del percorso di alienazione, sviluppo e valorizzazione delle aree, con la vendita a Fondazione Human Technopole, al prezzo di 2,16 milioni di euro, di ca. 12 mila mq di superficie territoriale su cui sorgerà il nuovo Headquarter della Fondazione. La cessione del terreno a Fondazione Human Technopole ha avuto un risultato positivo nel suo complesso, generando ricavi per la società.

Si ritiene, pertanto, che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2023, pur applicando ogni

opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 141.059.852 (euro 114.481.459 nel precedente esercizio).

La loro composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	54.453.903	28.767.667	83.221.570	889.161	82.332.409
Crediti tributari	280.917	0	280.917		280.917
Imposte anticipate			6.218.390		6.218.390
Verso altri	240.450	51.987.686	52.228.136	0	52.228.136
Totale	54.975.270	80.755.353	141.949.013	889.161	141.059.852

L'importo dei crediti per 141.059.852 euro è composto da 82.332.409 euro per crediti verso clienti (di cui ca. 77,1 milioni riferibili al concessionario Lendlease in forza dei contratti di concessione Base e Aggiunta, ai rimborsi dei costi di urbanizzazione delle aree e a rimborsi di costi di sito e relativi servizi da parte di Lendlease nonché 3,2 milioni riferibili alla vendita dei terreni a UNIMI), 280.917 euro per crediti tributari, 6.218.390 euro per imposte anticipate principalmente su perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e 52.228.136 euro relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).

A luglio 2023 è stato costituito il diritto di superficie per ulteriori 1.000 mq a valere sulla concessione aggiunta e trasferita la proprietà superficaria, a Lendlease, degli edifici "Banca Intesa" e Village Nord.

Il 20 dicembre 2023 è stato, inoltre, costituito a valere sulla concessione aggiunta un diritto di superficie su un'area in grado di sviluppare ca. 17,5 mila mq di SLP e si è provveduto a sottoscrivere atti di liberazione dal canone di diritti di superficie a valere sulla concessione aggiunta per 20.879 mq di SLP (valore ca. 13 milioni di euro).

Sempre il 20 dicembre 2023 sono state cedute:

- aree gravate da diritto di superficie su cui sviluppare i 20.879 mq appena costituiti;
- ulteriori aree su cui sviluppare 23.399 mq già liberati nel corso del 2022.

Riepilogando, dunque, al 31 dicembre 2023, tra Arexpo ed il concessionario Lendlease sono stati sottoscritti i seguenti atti:

- concessione base: costituzione di diritto di superficie per 250.000 mq di SLP (su cui per ca. 31 mila mq di SLP anticipato il canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio);
- concessione aggiunta: costituzione di diritto di superficie per 143.850 mq di SLP (su cui per 142.750 mq di SLP anticipato il canone del diritto di superficie per l'intero periodo concessorio);

Residuano pertanto da costituire ca. 80 mila mq di SLP, relativi alla concessione aggiunta.

Inoltre, con riferimento alle concessioni in essere, in ragione delle complesse condizioni macroeconomiche del mercato immobiliare, si segnala che, in data 15 settembre 2023, Lendlease ha richiesto ad Arexpo l'apertura di un tavolo di confronto per la verifica dell'incidenza di tali variate condizioni rispetto alle

a
W

originarie condizioni di equilibrio economico – finanziario delle Concessioni. Lendlease si è impegnata a far pervenire ad Arexpo, entro il primo semestre del 2024, un report che evidenzi l'impatto di tali variabili esogene sulle originarie condizioni di equilibrio economico–finanziario dell'iniziativa, nonché una puntuale proposta di riequilibrio economico finanziario della concessione, che sarà oggetto di contraddittorio tra le parti.

Il fondo svalutazione crediti ammonta ad euro 889.161 (euro 473.053 nel precedente esercizio).

Crediti verso clienti

L'importo si riferisce a crediti commerciali principalmente per vendita di beni ed aree e per il riaddebito dei costi di realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento.

I crediti verso clienti ricomprendono euro 45.418.604 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 37.802.966 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 889.161.

Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRAP pari ad euro 214.050 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 17.584.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 6.218.390 (euro 7.016.811 nell'esercizio precedente).

L'importo è stato iscritto in bilancio in quanto vi è la ragionevole certezza che negli esercizi in cui si riverteranno le differenze temporanee esisterà un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione della Società in data 3 luglio 2023. Sulla base di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 6 anni.

Si rimanda alla nota Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate per un dettaglio sulla movimentazione delle imposte anticipate registrata nel corso dell'esercizio.

Crediti verso altri

I crediti verso gli altri esigibili entro l'esercizio successivo si compongono come segue:

Descrizione	Valore
Acconti a fornitori	63.713
Partite di giro	64.815
Crediti verso altri soggetti	1.498
Crediti Vs regione Lombardia	110.425
Totale	240.450

I crediti verso gli altri esigibili oltre l'esercizio successivo si compongono come segue:

Descrizione	Valore
Credito vs Comune Milano scomputi	38.815.290
Credito vs Comune Rho scomputi	13.116.460
Depositi cauzionali in denaro	55.936
Totale	51.987.686

I crediti verso i Comuni esigibili oltre l'esercizio successivo sono maturati in seguito alla cessione avvenuta nel corso dell'esercizio di opere per ca. 8,5 mln di euro, come previsto dalla Convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

In continuità con l'esercizio precedente, si tratta di crediti iscritti a fronte di atto pubblico del 5 dicembre 2023 (Rep. n. 9064, raccolta n. 4780) a rogito del notaio Marco Ferrari, relativo alla cessione al comune di Milano delle opere di competenza territoriale, a valere sulla fase del progetto cd. T4, corrispondente a:

- "Viabilità perimetrale (loop sud 3 – T4)",
- "Parcheggi P5-6-7 (Altri Parcheggi – T4)",
- "Verde perimetrale VPE3 (loop nord 3 – T4)" (per quanto
- "Loop perimetrale (18 - ponti carrabili e pedonali di accesso)" come riportato nella tabella di cui all'art. 3.4 della Convenzione medesima.

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	63.158.602	19.173.807	82.332.409	53.564.742	28.767.667	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	168.394	112.523	280.917	280.917	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	7.016.811	-798.421	6.218.390			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	44.137.652	8.090.484	52.228.136	240.450	51.987.686	51.931.750
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	114.481.459	26.578.393	141.059.852	54.086.109	80.755.353	51.931.750

Crediti - Ripartizione per area geografica

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti iscritti nell'attivo circolante per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Totale	
Area geografica	Italia	
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	82.332.409	82.332.409
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	280.917	280.917
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	6.218.390	6.218.390
Crediti verso altri iscritti nell'attivo	52.228.136	52.228.136

circolante		
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	141.059.852	141.059.852

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 48.383.073 (euro 55.537.219 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	55.536.979	-7.154.102	48.382.877
Denaro e altri valori in cassa	240	-44	196
Totale disponibilità liquide	55.537.219	-7.154.146	48.383.073

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 882.731 (euro 1.017.413 nel precedente esercizio).

La voce è principalmente composta da risconti attivi per lo più riferibili ai costi di up front e imposta sostitutiva legati al finanziamento senior.

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	519.393
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	156.492
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	151.146
	Altri	55.700
Totale		882.731

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Non sussistono svalutazioni, né ripristini di valore a fronte di svalutazioni effettuate nei precedenti esercizi.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 si precisa che non sono intervenute rivalutazioni monetarie ed economiche delle immobilizzazioni materiali o immateriali.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 121.004.623 (euro 119.621.516 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 10 maggio 2023 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2022) con destinazione dell'utile conseguito a

riserva legale per euro 25.516 e con riporto a utili a nuovo per euro 484.813.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2023 dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Incrementi
Capitale	100.080.424	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	0
Riserva legale	405.989	25.517
Altre riserve		
Varie altre riserve	1	0
Totale altre riserve	1	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-11.256.447	484.812
Utile (perdita) dell'esercizio	510.329	0
Totale Patrimonio netto	119.621.516	510.329

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		431.506
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	-2		-1
Totale altre riserve	0	-2		-1
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-10.771.635
Utile (perdita) dell'esercizio	510.329	0	1.383.109	1.383.109
Totale Patrimonio netto	510.329	-2	1.383.109	121.004.623

Ai fini di una migliore intelligibilità delle variazioni del patrimonio netto vengono evidenziate di seguito le movimentazioni dell'esercizio precedente delle voci del patrimonio netto:

	Valore di inizio esercizio	Incrementi
Capitale	100.080.424	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	0
Riserva legale	319.174	86.815
Altre riserve		
Varie altre riserve	0	0
Totale altre riserve	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-12.905.939	1.649.492
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	0
Totale Patrimonio netto	119.111.186	1.736.307

	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0		29.881.220
Riserva legale	0	0		405.989

Altre riserve				
Varie altre riserve	0	1		1
Totale altre riserve	0	1		1
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		-11.256.447
Utile (perdita) dell'esercizio	1.736.307	0	510.329	510.329
Totale Patrimonio netto	1.736.307	1	510.329	119.621.516

Per maggior chiarezza e trasparenza vengono inoltre riportate le variazioni intervenute nell'esercizio 2021 come di seguito specificato.

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 1° settembre 2022 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2021) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 86.815 e con riporto a utili a nuovo per euro 1.649.492.

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del Codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	431.506	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Varie altre riserve	-1			0	0	0
Totale altre riserve	-1			0	0	0
Utili portati a nuovo	7.670.529	Utili	A, B e C	0	0	0
Totale	138.063.678			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

A complemento delle informazioni fornite sul Patrimonio netto qui di seguito si specificano le seguenti ulteriori informazioni.

Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte riserve di rivalutazione.

Riserva indisponibile Art. 60, comma 7-ter D.L. 104/2020

Non sono iscritte riserve indisponibili.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 490.172 (euro 2.087.055 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	4.887	0	2.082.168	2.087.055
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	485.375	485.375
Utilizzo/Rilasci nell'esercizio	0	90	0	2.082.168	2.082.258
Totale variazioni	0	-90	0	-1.596.793	-1.596.883
Valore di fine esercizio	0	4.797	0	485.375	490.172

La voce "Altri fondi" è relativa ad un accantonamento pari ad euro 485.375 per possibili oneri futuri inerenti al mancato riconoscimento da parte di Lendlease del rimborso costi di sito sostenuti nel corso dell'esercizio.

Inoltre, in corso d'anno:

- il fondo rischi di 990 mila euro, a fronte della sottoscrizione in data 9 ottobre 2023 di un atto transattivo tra le Parti, è stato utilizzato per euro 504.625, la rimanente parte è stata liberata.
- il fondo rischi di 380 mila euro, a copertura del potenziale minor valore di realizzo derivante dalla cessione di terreni alla Fondazione HT, rispetto al valore di iscrizione della rimanenza a seguito della vendita è stato interamente utilizzato;
- il fondo rischi di 712 mila euro accantonato per la copertura della potenziale ricezione di avvisi di accertamento IMU da parte del comune di RHO per gli anni 2017, 2018, 2019 e primo semestre 2020 è stato utilizzato per euro 563.303 e la rimanente parte è stata liberata.

Si specifica che i sopraddetti accantonamenti, non potranno costituire pretesa al riconoscimento di alcun costo.

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 945.081 (euro 782.261 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	782.261
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	241.416
Utilizzo nell'esercizio	22.154
Altre variazioni	-56.442
Totale variazioni	162.820
Valore di fine esercizio	945.081

Nella voce altre variazioni è ricompresa la quota del TFR conferito a fondi di previdenza complementare.

Debiti

I debiti sono iscritti per complessivi euro 261.701.382 (euro 263.769.708 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	64.048.260	-429.854	63.618.406
Debiti verso altri finanziatori	0	10.381.594	10.381.594
Acconti	164.569.068	-4.566.188	160.002.880
Debiti verso fornitori	9.581.764	-616.283	8.965.481
Debiti tributari	166.759	-8.842	157.917
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	189.315	-39.283	150.032
Altri debiti	25.214.542	-6.789.470	18.425.072
Totale	263.769.708	-2.068.326	261.701.382

Debiti verso banche e altri finanziatori

In data 12 giugno 2020 Arexpo aveva sottoscritto con Intesa Sanpaolo S.p.A. un contratto di Finanziamento di lungo periodo del valore di 210 mln di euro, oltre a ulteriori 10 milioni di euro relativi alla costituzione di una linea di crediti Stand-by (Finanziamento Senior).

Il finanziamento Senior era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro - amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT, con durata prevista in 2 anni.
- Linea B) 78,7 milioni di euro - amortizing: linea assistita da cessione dei canoni derivanti dal contratto di Concessione Base stipulato con Lendlease, con durata prevista in 15 anni.
- Linea C) 78,8 milioni di euro - amortizing: di natura Project è garantita da ipoteca iscritta sui diritti volumetrici che residuano sull'area (ca. 227.500 mq di SLP) ovvero quelli relativi alla Concessione Aggiunta oltre che da ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà" per la concessione Base con durata prevista in 15 anni.
- Linea D) 27 milioni di euro - bullet: determinata sulla base della quota residua del finanziamento di 210 mln, prevista Ballon con durata prevista in 16 anni.

Il tasso medio d'indebitamento era pari al 3,4%.

In data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo

economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda una quota di partecipazione nel Contratto di Finanziamento pari a complessivi nominali euro 25.000.000,00 distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75% in linea con i tassi applicati alle società pubbliche.

Nel corso dell'anno 2022, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2022, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento Senior, residuando al 31 dicembre dello stesso anno un debito pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B.

Al 31 dicembre 2023 la situazione del finanziamento è la seguente:

	Finanziamento Residuo	Debito Vs Banche	Debito Vs Finlombarda (in "debiti vs altri finanziatori")
LINEA B	74.000.000,00	63.618.406,27	10.381.593,73
di cui scadenti entro 2024	2.500.000,00	2.149.270,00	350.730,00

Ai fini di una più coerente rappresentazione la società ha riclassificato i debiti finanziari verso Finlombarda all'interno della voce D5. Debiti verso altri finanziatori in accordo con l'OIC 19. Tale rappresentazione è stata effettuata anche per l'esercizio comparativo.

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto nel corso del 2022, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari registrando, nell'esercizio in corso, oneri finanziari per ca. 2,1 contro i 12,3 milioni di interessi corrisposti nell'anno 2019, 6,9 milioni di euro di competenza dell'anno 2021 e i 5,25 milioni di euro dello scorso esercizio 2022.

Il finanziamento è sottoposto al rispetto di due parametri finanziari da misurarsi alla data del 31 dicembre di ciascun anno. Tali parametri finanziari sono:

- Annual Debt Service Coverage Ratio o ADSCR che indica il rapporto tra il Free Cash Flow e il Servizio del Debito, il quale alla data del 31 dicembre deve risultare pari o superiore a 1,05x.
- Loan to Cost che indica il rapporto tra l'ammontare dell'Indebitamento finanziario (ivi incluso il Finanziamento) e la somma algebrica delle voci di bilancio Immobilizzazioni e Rimanenze, il quale deve risultare non superiore al 75%.

Alla data del 31 dicembre 2023, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

Acconti

In merito alla voce acconti si evidenzia che con d.g.r. n. XII/1671 del 28 dicembre 2023, è stata aggiornata la precedente d.g.r. n. XI/7228 del 24 ottobre 2022. In tale ambito, la Giunta regionale ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere pubbliche di MIND finanziate dal contributo pari a 160 mln di euro, disposto dall'art. 7 della legge regionale 8 agosto 2022, n. 17, nonché dei criteri, delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi (il cui termine finale è stabilito nel 30 giugno 2035). La delibera ha suddiviso in tre macrocategorie le sopradette opere pubbliche:

1. caserme e spazi di servizio – scuola - campus ITS;
2. parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari;
3. interventi connessi all'infrastruttura A52 - interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) - cabine elettriche.

Altri debiti

In questa voce sono principalmente ricompresi i debiti pari ad 17,67 milioni di euro per OO.UU. verso i Comuni di Milano e Rho. A seguito della convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento degli oneri di urbanizzazione venga effettuato, in continuità con l'esercizio precedente, con lo scomputo dei crediti iscritti.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile.

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2023 e a fatture da ricevere stanziate in applicazione del principio della competenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	64.048.260	-429.854	63.618.406	2.149.270	61.469.136	42.985.414
Debiti verso altri finanziatori	10.451.740	10.381.594	10.381.594	350.730	10.030.864	7.014.586
Acconti	164.569.068	-4.566.188	160.002.880	2.880	160.000.000	0
Debiti verso fornitori	9.581.764	-616.283	8.965.481	8.965.481	0	0
Debiti tributari	166.759	-8.842	157.917	157.917	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	189.315	-39.283	150.032	150.032	0	0
Altri debiti	14.762.802	3.662.270	18.425.072	749.977	17.675.095	17.675.095
Totale debiti	263.769.708	8.383.414	261.701.382	12.526.287	249.175.095	67.675.095

Debiti - Ripartizione per area geografica

Di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per area geografica, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Totale	
Area geografica		Italia
Debiti verso banche	63.618.406	63.618.406
Debiti verso altri finanziatori	10.381.594	10.381.594
Acconti	160.002.880	160.002.880
Debiti verso fornitori	8.965.481	8.965.481
Debiti tributari	157.917	157.917
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	150.032	150.032
Altri debiti	18.425.072	18.425.072
Debiti	261.701.382	261.701.382

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del Codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	63.618.406	63.618.406	0	63.618.406
Debiti verso altri finanziatori	10.381.594	10.381.594	0	10.381.594
Acconti	0	0	160.002.880	160.002.880
Debiti verso fornitori	0	0	8.965.481	8.965.481
Debiti tributari	0	0	157.917	157.917
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	150.032	150.032
Altri debiti	0	0	18.425.072	18.425.072
Totale debiti	74.000.000	74.000.000	187.701.382	261.701.382

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e Banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente ad euro 74,5 milioni di euro residui relativi alle linee B), oggi in parte ceduti a Finlombarda, da piena ipoteca sui terreni della concessione Aggiunta e ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà", o area gravata da diritto di superficie, per la concessione base.

Si ricorda inoltre che tra le garanzie previste dal contratto sopracitato vi sono le lettere d'intenti sottoscritte da parte degli Azionisti Ministero delle Finanze, Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevedono:

- di non disporre della propria partecipazione, qualora, per effetto di atti dispositivi di altri Soci, venga meno il controllo pubblico della Società;
- di assicurare, mediante un'adeguata supervisione alla gestione societaria, che nell'amministrazione della Società siano sempre seguiti i criteri della più oculata gestione anche attraverso un costante monitoraggio teso al mantenimento della continuità aziendale e dell'equilibrio economico e finanziario della Società;
- in caso di criticità inerenti all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal Contratto di Finanziamento, di trovare le soluzioni più idonee, per quanto di competenza e nei limiti della legislazione vigente, perché la Società faccia fronte alle proprie obbligazioni.

A seguito della cessione della quota di partecipazione al contratto di finanziamento operata da Intesa Sanpaolo verso Finlombarda S.p.A., Intesa ha ceduto pro-quota anche tali garanzie tranne le lettere d'intento.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2023 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	29.937.535	-12.453.243	17.484.292
Totale ratei e risconti passivi	29.937.535	-12.453.243	17.484.292

Il valore di inizio esercizio si riferiva principalmente al risconto dell'anticipo del canone di diritto di superficie su ca. 54 mila mq di SLP a valere sulla concessione base verso Lendlease (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

In corso d'anno, in data 20 dicembre 2023, Arexpo e Lendlease hanno definito, tramite un atto notarile, una modifica dei perimetri delle aree in concessione base ed aggiunta facendo ricadere, 23.399 mq di SLP dei

ca. 54 mila mq già costituiti sulla concessione base ed anticipati nel corso del 2021, nelle aree modificate dell'aggiunta. Alla stessa data, Arexpo e Lendlease, hanno inoltre sottoscritto un atto di compravendita di tali aree gravate da diritto di superficie, a cui erano attribuiti i 23.399 mq di SLP in precedenza evidenziati. Per effetto di tale operazione la quota del risconto riferita ai 23.399 mq di SLP è stata portata a ricavo dell'esercizio.

IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E IMPEGNI NON RISULTANTI DAL BILANCIO

In relazione al contributo in conto capitale di 160 mln di euro erogato da Regione Lombardia, si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche, entro l'esercizio 2035, comporterà la restituzione del contributo non speso.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi per vendita di beni	37.725.440
	Ricavi per prestazioni di servizi	5.860.794
Totale		43.586.234

I ricavi delle vendite sono riconducibili principalmente alla vendita di terreni alla Fondazione Human Technopole e ad UniMI per ca. 13,3 milioni di euro ed alla cessione a dicembre 2023 a Lendlease di aree gravate dal diritto di superficie a cui erano attribuiti complessivamente 44.278 mq di SLP della concessione aggiunta per un valore complessivo pari a 24,4 milioni di euro, di cui circa 12 milioni legati al valore dei risconti passivi registrati negli esercizi precedenti.

I ricavi per prestazioni di servizi sono costituiti per la maggior parte da rimborsi forfettari emessi verso Lendlease per la realizzazione delle urbanizzazioni esistenti e di completamento sul sito MIND per euro 4,37 mln, per 1,42 milioni di euro relativi a ricavi per diritti di superficie da parte di Lendlease, e infine 0,1 milioni per ricavi per concessione spazi e servizi.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del Codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica:

	Area geografica	Valore esercizio corrente
	Italia	43.586.234
Totale		43.586.234

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 15.409.235 (euro 17.545.414 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	148.158	-57.615	90.543
Altri			
Proventi immobiliari	152.539	34.272	186.811
Rimborsi spese	6.106.832	-2.264.189	3.842.643
Contributi contrattuali	1.684.336	-1.684.336	0
Plusvalenze di natura non finanziaria	13.442	427.097	440.539
Sopravvenienze e insussistenze attive	636.239	682.123	1.318.362
Altri ricavi e proventi	8.803.868	726.469	9.530.337
Totale altri	17.397.256	-2.078.564	15.318.692
Totale altri ricavi e proventi	17.545.414	-2.136.179	15.409.235

Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio la società ha usufruito del credito di imposta energia - imprese non energivore - per i seguenti periodi ed importi:

- Euro 79.895 relativo al primo trimestre 2023 ai sensi della Legge di Bilancio 2023.
- Euro 10.648 relativo al secondo trimestre 2023 ai sensi D.L. 30.03.2023 n. 34.

Per completezza di informazione si comunica che i suddetti crediti sono stati utilizzati in compensazione con ritenute d'acconto per redditi di lavoro dipendente.

Rimborsi Spese

In questa voce sono ricompresi i:

- ricavi da servizi resi principalmente alla Fondazione Human Technopole e altri utenti del sito e da prestazioni di committenza ausiliaria (ca. 1,52 milioni di euro);
- ricavi da rimborso dei costi sostenuti nel 2023 e anni precedenti per le nuove commesse "fuori MIND" (Università di Pavia – Parco Cardano, Parco Nord-Ovest, Comune di Seregno, Città Studi, Lainate, Comune di Rho, Invimit per complessivi ca. 541 mila euro);
- rimborsi costi del sito (ca. 1,79milioni di euro).

Altri ricavi e proventi

In questa voce sono stati principalmente ricompresi i ricavi da cessione opere ai Comuni per euro 8.504.876.

Sopravvenienze e insussistenze attive

In questa voce pari ad euro 1.318.362 sono stati ricompresi i principalmente euro 300 mila per transazioni con MM e Fiera Milano; euro 437 mila relativi a interessi attivi su costo ammortizzato anni precedenti; euro 166 mila per sopravvenienza attiva su costo titoli abilitativi ritirati da Lendlease nel 2023; euro 245 mila per sopravvenienze attive su accantonamenti anni precedenti

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 12.460.645 (euro 15.084.835 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	1.214.357	-351.634	862.723
Acqua	547.031	-157.318	389.713
Spese di manutenzione e lavori	2.428.308	-1.389.136	1.039.172
Servizi e consulenze tecniche	1.048.259	-218.461	829.798
Compensi agli amministratori	300.856	6.589	307.445
Compensi a sindaci, revisori e OdV	119.280	19.083	138.363
Promozione e pubblicità legale	265.562	-87.343	178.219
Servizi legali e notarili	232.280	-40.838	191.442
Servizi fiscali, amministrativi e commerciali	116.555	-48.371	68.184
Spese telefoniche	18.705	2.006	20.711
Assicurazioni	457.480	-14.884	442.596
Spese di rappresentanza	0	1.783	1.783
Spese di viaggio e trasferta	86.885	-36.761	50.124
Personale distaccato/somministrato presso l'impresa	550.260	-99.883	450.377
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	43.386	2.248	45.634
Servizi IT	296.106	-95.911	200.195
Altri	7.359.525	-115.359	7.244.166
Totale	15.084.835	-2.624.190	12.460.645

Nella tabella soprariportata nella voce **“altri”** sono ricomprese, tra l'altro, le spese per la vigilanza dell'area pari ad euro 747.151, oneri di urbanizzazione pari ad euro 5.726.200 e servizi di sito (spese pulizia, gestione rifiuti, gestione del verde) pari ad euro 566.020.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 447.254 (euro 405.027 nel precedente esercizio) e sono composti da affitti e locazioni e noleggi autoveicoli.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 1.675.509 (euro 2.238.173 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	605.875	-92.427	513.448
Diritti camerali	2.047	-391	1.656
Abbonamenti riviste, giornali	1.715	1.136	2.851
Sopravvenienze e insussistenze passive	1.164.167	-276.837	887.330
Minusvalenze di natura non finanziaria	106.019	87.746	193.765
Altri oneri di gestione	358.350	-281.891	76.459
Totale	2.238.173	-562.664	1.675.509

La voce è composta dalle tasse e imposte sulle aree di proprietà della Società, nonché da minusvalenze derivanti principalmente dalla cessione delle aree a Lendlease e UniMI.

La voce sopravvenienze e insussistenze passive è costituita principalmente da 594.575 euro relativa ad un ritiro di titoli abilitativi da parte di Lendlease nel corso del 2023.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

L'importo di Euro 625.622 si riferisce a interessi attivi su depositi bancari e ad interessi attivi a seguito di rilevazione dei crediti in scadenza oltre l'esercizio con il metodo del costo ammortizzato (ca 479 mila euro).

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari" per complessivi euro 2.203.775 (euro 6.337.466 nel precedente esercizio):

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.203.318
Altri	457
Totale	2.203.775

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si precisa che non rilevano ricavi di entità o incidenza eccezionali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si precisa che non rilevano costi di entità o incidenza eccezionali.

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La società ha provveduto allo stanziamento delle imposte dell'esercizio sulla base dell'applicazione delle norme tributarie vigenti. Le imposte di competenza dell'esercizio sono rappresentate dalle imposte correnti, così come risultanti dalle dichiarazioni fiscali, e dalle imposte anticipate, relative a componenti di reddito negativi soggetti a deduzione in esercizi diversi rispetto a quelli di contabilizzazione civilistica e a benefici

fiscali derivanti da perdite fiscali di precedenti esercizi.

Nei seguenti prospetti sono analiticamente indicate:

- la descrizione delle differenze temporanee che hanno comportato la rilevazione di imposte differite e anticipate, specificando l'aliquota applicata e le variazioni rispetto all'esercizio precedente, gli importi accreditati o addebitati a conto economico oppure a patrimonio netto;
- l'ammontare delle imposte anticipate contabilizzato in bilancio attinenti a perdite dell'esercizio o di esercizi precedenti e le motivazioni dell'iscrizione, l'ammontare non ancora contabilizzato e le motivazioni della mancata iscrizione;
- le voci escluse dal computo e le relative motivazioni.

Le imposte anticipate IRES sono state calcolate utilizzando l'aliquota del 24,00%. Non rilevano imposte anticipate IRAP.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del Codice civile.

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-7.011.924
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	798.331
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-6.213.593

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatesi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Perdite fiscali a nuovo	38.036.185	-1.383.970	36.652.215	24,00	5.397.875	0	0
	Eccedenza ACE	13.881.396	1.231.276	15.112.672	24,00	704.015	0	0
	Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
	Fondo svalutazione magazzino e rischi	2.082.168	-1.596.793	485.375	24,00	116.490	0	0

	Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
	Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	20.361	-368	19.993	24,00	4.797	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio corrente - Aliquota fiscale	Esercizio corrente - Imposte anticipate rilevate	Esercizio precedente - Ammontare	Esercizio precedente - Aliquota fiscale	Esercizio precedente - Imposte anticipate rilevate
Perdite fiscali:						
dell'esercizio	0			0		
di esercizi precedenti	36.652.215			38.036.185		
Totale perdite fiscali	36.652.215			38.036.185		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	36.652.215	24,00	5.397.875	38.036.185	24,00	5.750.103

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

In applicazione dell'art. 2423-ter comma 6 C.C.: nella tabella seguente viene riportata l'informativa degli importi lordi dei crediti e dei debiti tributari compensati in base a quanto previsto dall'OIC n. 25, paragrafo n. 33 e n. 94A:

	IRES	IRAP
Credito anno precedente	9.952	51.325
Utilizzi per pagamento acconti IRAP anno 2023	(3.344)	(51.325)
Utilizzi per compensazioni in mod. F24:		
- Compensazione con diritti Camerali anno 2023	(1.656)	0
Saldo credito a fine esercizio	4.952	0

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

In assenza di imposte correnti IRES non si rende necessario lo sviluppo delle riconciliazioni tra l'onere fiscale teorico IRES e quelli esposti in bilancio.

La società ha stanziato le imposte anticipate sulle perdite fiscali generate in alcuni dei precedenti esercizi e sull'eccedenza ACE (incentivo fiscale Aiuto alla Crescita Economica).

Si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato all'unanimità dal Consiglio di Amministrazione nel luglio 2023. Sulla base delle previsioni di tale Piano Industriale, integrate con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare in circa 6 anni.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del Codice civile.

Nel 2023 la forza lavoro di Arexpo S.p.A. è così composta:

Forza lavoro			
tipologia		Al 31/12/2023	Al 31/12/2022
dirigenti	a tempo indeterminato	4	3
	a tempo determinato	2	3
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	1
quadri	a tempo indeterminato	20	17
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	0	0
impiegati	a tempo indeterminato	20	21
	a tempo determinato	0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia	1	2
	in somministrazione	2	3
totale complessivo		50	50
stage		1	1

Il costo complessivo del personale di Arexpo per il 2023, al netto dei rimborsi per lo stesso è pari a euro 4.262.520 così suddiviso:

riconciliazione voci di bilancio	b9 - costi personale		b7 - servizi			totale
	Personale Arexpo	stage	Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	altri costi	
2023						
A) Salari e stipendi						
Emolumenti e assegni fissi	2.906.244	10.400	249.293	91.420		3.257.357
Compensi Accessori	328.000	-	36.685	-		364.685
Totale A)	3.234.244	10.400	285.978	91.420		3.622.042
B) Oneri Sociali	1.055.015	-	5.820	-		1.060.835
C) TFR	241.416	-	67.160	-		308.575
D) Altri Costi		-		-	78.817	78.817
Totale B)+C)+D)	1.296.431	-	72.979	-		1.448.227
TOTALE	4.530.675	10.400	358.957	91.420		5.070.269
2023 - Rimborso spese di personale su commesse di servizi e Accordi 23 bis						807.749
Spesa di personale al netto dei rimborsi						4.262.520

Arexpo nel corso del 2023, a fronte dell'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND e per rimborso spese di personale sugli accordi di collaborazione Lr.18/2019, ha ricevuto rimborsi spese debitamente rendicontanti pari circa 808 mila euro.

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i sindaci, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del Codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	273.981	60.440

Le somme indicate nella sopraddetta tabella sono i compensi deliberati dall'assemblea dei soci di Arexpo al netto dei contributi dovuti per legge.

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del Codice civile, comprensivi dei costi di sottoscrizione dei modelli fiscali relativi all'anno:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	41.514
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	41.514

Nel corso del 2023 è stato riconosciuto l'aumento del sesto quinto alla società di revisione, come da previsione contrattuale.

Categorie di azioni emesse dalla società

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 17 del Codice civile relativamente ai dati sulle azioni che compongono il capitale della società, al numero ed al valore nominale delle azioni sottoscritte nell'esercizio sono desumibili dai prospetti seguenti:

	Descrizione	Consistenza iniziale, numero	Consistenza iniziale, valore nominale	Azioni sottoscritte nell'esercizio, numero	Azioni sottoscritte nell'esercizio, valore nominale	Consistenza finale, numero	Consistenza finale, valore nominale
	Ordinarie	100.080.424	100.080.424	0	0	100.080.424	100.080.424
Totale		100.080.424	100.080.424	0	0	100.080.424	100.080.424

Titoli emessi dalla società

La società non ha emesso alcun titolo o valore simile rientrante nella previsione di cui all'art. 2427, n. 17 del Codice civile.

Strumenti finanziari

La società non ha emesso altri strumenti finanziari di cui al n. 19 del 1° comma, dell'art. 2427 del Codice civile.

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione al contributo in conto capitale di € 160 milioni si segnala che il mancato completamento della realizzazione delle opere concordate o delle sue eventuali modifiche, entro l'esercizio 2035, comporterà la restituzione del contributo non speso.

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

Si comunica che non rilevano patrimoni destinati ad uno specifico affare, ai sensi dell'art. 2447 bis del

Codice civile.

Operazioni con parti correlate

La Società si avvale dell'esenzione prevista dal paragrafo 25 dello IAS 24 e perciò è dispensata dai requisiti informativi di cui la paragrafo 18 dello IAS 24 relativi alle operazioni con le parti correlate e i relativi saldi.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 22-ter, tenendo conto dell'appendice di aggiornamento al principio contabile n. 12 dell'OIC, si informa che la società non ha posto in essere accordi non risultanti dallo stato patrimoniale da cui possano scaturire rischi o benefici significativi tale da poter pregiudicare il postulato generale della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico dei fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

Accordi Invimit S.p.A.

Ad inizio 2024 Arexpo e INVIMIT hanno iniziato la finalizzazione della documentazione contrattuale e tecnico-economica per un ulteriore Accordo Attuativo, la cui sottoscrizione è prevista nel mese di marzo/aprile 2024, relativa alle attività svolte da Arexpo in merito a:

- supporto per l'indizione di una procedura di gara finalizzata all'individuazione di un operatore che redigerà le due diligence tecniche per 77 immobili su tutto il territorio italiano;
- committenza ausiliaria per la fase esecutiva relativamente alle attività di due diligence su 29 immobili in Lombardia e 3 immobili fuori Lombardia compresi tra Verona, Firenze e Genova.

Valore stimato per le attività di Arexpo 140.000 € su un orizzonte temporale di 12 mesi (6 per la procedura di gara e 6 per la fase esecutiva).

Contratto Preliminare "Edificio MOLO"

In data 22 febbraio 2024 Arexpo e Lendlease hanno stipulato un contratto preliminare di compravendita relativa alla proprietà superficiaria di n. 807 parcheggi aperti al pubblico che saranno realizzati da Lendlease all'interno dell'edificio denominato "Molo". Tali Parcheggi Pubblici rientrano tra le Opere P.I.P. e la loro fruizione sarà disciplinata da apposita convenzione da stipularsi con il Comune di Rho.

La copertura finanziaria dell'investimento è garantita dal contributo regionale ricevuto tramite legge regionale 8 agosto 2022, n. 17. Il pagamento, previsto mediante un acconto al preliminare e poi a Stati Avanzamento Lavori, sarà garantito da garanzie corporate rilasciate da Lendlease Europe Holdings Limited in favore di Arexpo S.p.A..

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società ha beneficiato del credito di imposta relativo alle spese energia - imprese non energivore - per i seguenti periodi ed importi:

- Euro 79.895 relativo al primo trimestre 2023 ai sensi della Legge di Bilancio per il 2023.
- Euro 10.648 relativo al secondo trimestre 2023 ai sensi D.L. 30.03.2023n. 34.

Per completezza di informazione si comunica che i suddetti crediti sono stati utilizzati in compensazione con ritenute d'acconto per redditi di lavoro dipendente.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue:

- **Euro 69.155 a riserva legale**
- **Euro 1.313.954 a utili a nuovo.**

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31.12.2023 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Milano, 28 marzo 2024

L'Organo Amministrativo

Il Presidente

Prof. Alberto Grando

L'Amministratore delegato

Dot. Igor De Biasio

Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Alberto Grando e Igor De Biasio, amministratori della Società AREXPO S.p.A., consapevoli delle responsabilità penali previste in caso di falsa dichiarazione, attestano, ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, la corrispondenza delle copie dei documenti allegati alla presente pratica, ai documenti conservati agli atti della Società.