



arexpo

# BILANCIO 2016







## INFORMAZIONI GENERALI

Sede legale in Piazza Città di Lombardia, n. 1 – 20124 Milano

Sede Operativa in via Taramelli, n. 26 – 20124 Milano

Codice Fiscale/Partita IVA n. **07468440966**

REA **MI-1960692**

## COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2016

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

Nuovo assetto	n° azioni	Quota partecipazione	Capitale Sociale
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
Ministero dell'Economia e Finanze	60.804.241	39,28%	39.311.591
<b>Totale</b>	<b>154.804.241</b>	<b>100,00%</b>	<b>100.080.424,10</b>

## CARICHE SOCIALI

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

#### DURATA IN CARICA

#### APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2018

<u>PRESIDENTE:</u>	Prof. Giovanni Azzone	(assemblea 29 febbraio 2016)
<u>CONSIGLIERI:</u>	Avv. Giuseppe Bonomi	(assemblea 29 febbraio 2016)
	Avv. Chiara Della Penna	(assemblea 29 febbraio 2016)
	Avv. Ada Lucia De Cesaris	(assemblea 30 novembre 2016)
	Prof. Marco Simoni	(assemblea 30 novembre 2016)

### COLLEGIO SINDACALE

#### DURATA IN CARICA

#### APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017

<u>PRESIDENTE:</u>	Dott. Vittorio Grazi	(assemblea 29 giugno 2015)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Mario Lucio Reduzzi	(assemblea 30 novembre 2016)
	Dott.ssa Carla Pavone	(assemblea 22 febbraio 2017)





SINDACI SUPPLEMENTI:      Dott. Andrea Manzoni      (assemblea 29 giugno 2015)  
Dott. Giuseppe Giussani      (assemblea 29 giugno 2015)

SINDACI DIMESSI:      Dott.ssa Raffaella Pagani      (dal 3 marzo 2016)  
Dott.ssa Cristina Citterio      (dal 22 febbraio 2017)

**ORGANISMO DI VIGILANZA**

**DURATA IN CARICA      APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017**

PRESIDENTE:      Avv. Claudio Acampora

COMPONENTI:      Dott. Ezio Simonelli  
Dott. Domenico Salerno

---

**REVISORE LEGALE DEI CONTI:**      KPMG S.p.A.

**DURATA IN CARICA      APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2017**





## RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2016, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con una perdita d'esercizio pari ad Euro 46.040.725,00. Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad Euro 136.528.260,00.

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

#### SETTORE DI RIFERIMENTO

Il 2016, ed in particolare la seconda metà dell'anno, è stato caratterizzato da complessi ed inaspettati eventi di natura politica e finanziaria tra cui l'aggravarsi della crisi del sistema bancario, il referendum costituzionale, il cambio del Governo italiano, il referendum sulla Brexit e l'elezione di Donald Trump negli Stati Uniti.

Nonostante ciò, il settore immobiliare italiano ha dato buona prova di resilienza, confermando la crescita già avviata dal 2014, registrando un incremento degli investimenti di oltre il 10% rispetto all'anno precedente, raggiungendo il valore di circa 9 miliardi di euro.

Nel corso degli ultimi 4-5 anni si è verificato un sostanziale cambiamento del profilo di rischio, della tipologia e nazionalità degli investitori. Negli anni post-crisi, dal 2012 fino al 2015, il mercato è stato dominato dalla presenza di investitori opportunistici prevalentemente stranieri che hanno rappresentato circa l'80% dei volumi totali. Nel 2016 si è confermato l'interesse degli investitori core, di lungo periodo, e si è consolidata la presenza degli investitori italiani che hanno rappresentato il 60% circa del totale degli investimenti. Si è inoltre registrato un rinnovato interesse per operazioni di sviluppo, con utilizzatori già assicurati, nonché l'ingresso di nuovi marchi interessati a sviluppare una propria presenza sul mercato in considerazione della ripresa dei consumi retail.

Tale rinnovato e consolidato interesse nell'investimento immobiliare italiano ha comportato una progressiva e generalizzata compressione degli yields per tutte le assets class. Nonostante tale compressione, i profili rischio-rendimento dell'investimento immobiliare restano attraenti con spread rispetto ai BTB decennali ancora ampi.

Il mercato italiano, tuttavia, è sempre caratterizzato da carenza di prodotto di qualità elevata, frammentazione degli operatori, scarsa trasparenza, ancora poca innovazione, lentezza degli iter amministrativi e prevalente concentrazione dell'interesse degli investitori nelle due piazze di Milano e Roma dove si realizzano oltre il 50% degli investimenti immobiliari.

Milano, grazie agli sviluppi infrastrutturali della rete di trasporto pubblico, l'evento EXPO 2015, la trasformazione di alcune grandi aree urbane centrali, nonché il rinnovato dinamismo sociale, culturale ed economico, sta progressivamente acquisendo quelle caratteristiche che, in combinazione con la qualità della vita e del made in Italy, gli consentono di competere con le grandi capitali europee nell'attrarre talenti, capitali ed aziende.





Per il 2017 si prevede un sostanziale consolidamento delle condizioni del mercato immobiliare, favorito anche dalla grande disponibilità di liquidità, che sarà tuttavia messo ancora una volta alla prova da scenari di grande incertezza politica, finanziaria e sociale.

Nel medio termine si ritiene che il settore immobiliare debba affrontare un profondo processo di rinnovamento sia per quanto riguarda l'efficienza della filiera sia per quanto riguarda l'innovazione edilizia, dei formats, dei contenuti e delle esperienze. Questo processo di rinnovamento è necessario per rispondere ai mutati scenari di utilizzo e consumo, nonché ai rapidi sviluppi tecnologici, e porterà ad una "selezione naturale" degli operatori e dei prodotti immobiliari.

In particolare, con riferimento alle iniziative di sviluppo, saranno premiati gli operatori innovativi che sapranno valorizzare i "contenuti" piuttosto che i "contenitori", anche portando ad un tavolo comune soggetti diversi, attraverso partnerships di valore, e spingendosi ben oltre il "mero" sviluppo immobiliare. Questo significa che, per essere competitivi, gli operatori dovranno strutturarsi per offrire servizi innovativi, soluzioni concrete e benefici tangibili, in aggiunta ed a complemento del manufatto edilizio, che aiutino i vari stakeholders coinvolti ad incrementare la propria competitività e raggiungere i propri obiettivi specifici.

#### **FINALITÀ ISTITUZIONALI**

L'art. 3 del vigente Statuto prevede quale oggetto sociale:

- a) l'acquisizione delle aree del sito espositivo Expo 2015 dai soggetti privati e pubblici, anche a mezzo di atti di conferimento;
- b) la messa a disposizione di dette aree alla società Expo 2015 S.p.A. per gli interventi di progettazione e realizzazione della manifestazione espositiva, attraverso la costituzione di un diritto di uso o di superficie o di altro diritto che comunque garantisca le finalità per le quali la messa a disposizione è realizzata;
- c) il monitoraggio, unitamente alla società Expo 2015 S.p.A., del processo di infrastrutturazione e trasformazione dell'area per assicurare la valorizzazione e la riqualificazione dell'area medesima anche nella fase post-Expo;
- d) il coordinamento, anche attraverso le competenze tecniche dei Soci, del processo di sviluppo del piano urbanistico dell'area, relativamente alla fase post-Expo, tenendo conto della disciplina urbanistica e del mix funzionale definito dalla variante urbanistica approvata mediante l'Accordo di Programma approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 7471 del 4 agosto 2011;
- e) la valorizzazione e la riqualificazione del sito espositivo, privilegiando progetti miranti a realizzare una più elevata qualità del contesto sociale, economico e territoriale, anche attraverso la possibile alienazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, del compendio immobiliare di proprietà della Società nella fase post-Expo.

La Società potrà inoltre occuparsi dell'elaborazione della progettazione urbanistica dell'intervento post-Expo, curando la formazione di un Programma Integrato di Intervento che dovrà essere sottoposto all'approvazione degli organi competenti delle amministrazioni comunali di Milano e di Rho e delle altre amministrazioni pubbliche competenti.





## **EVOLUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE**

Arexpo S.p.A. è stata costituita il 1° giugno 2011 da Regione Lombardia.

Come previsto nel Piano di fattibilità a suo tempo approvato dagli organi deliberanti dei Soci e dalle Linee guida sottoscritte tra i Soci medesimi in data 28 febbraio 2012, con Assemblea straordinaria del 15 giugno 2012, la Società – allora con Socio unico Regione Lombardia e capitale pari a Euro 2.000.000 – aveva deliberato l'aumento del capitale a titolo oneroso da sottoscrivere in via inscindibile per Euro 92 milioni (in azioni del valore di 1 Euro) e da liberarsi in parte in natura e in parte in denaro, essendo parzialmente riservato per Euro 30.590.000 alla sottoscrizione in denaro della Regione Lombardia e per la differenza di Euro 61.410.000 ai sottoscrittori delle linee guida: Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho e Fondazione Fiera Milano. In particolare, l'aumento di capitale era stato sottoscritto:

- per Euro 60.251.000 tramite conferimenti in denaro (Regione Lombardia, Comune di Milano, Provincia di Milano, Comune di Rho),
- per Euro 31.749.000 tramite conferimenti in natura (Comune di Milano, Fondazione Fiera di Milano, Provincia di Milano).

La sopraddeffta Assemblea aveva quindi deliberato che il capitale sociale venisse sottoscritto come segue:

	Partecipazione	Quota %
Regione Lombardia	32.590.000	34,67%
Comune di Milano	32.590.000	34,67%
E. A. Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	27,66%
Provincia di Milano	1.880.000	2,00%
Comune di RHO	940.000	1,00%

e contestualmente aveva autorizzato, ai sensi dell'art. 2343-bis del Codice Civile, l'acquisto di ulteriori aree nei confronti dei soci Provincia di Milano, Comune di Rho e Fondazione Fiera Milano. Successivamente, con Assemblea straordinaria del 3 luglio 2012, la Società ha adottato il nuovo testo di Statuto conforme alle linee guida. Con lettera del 27 gennaio 2015 la Città Metropolitana di Milano comunicava di essere subentrata nelle partecipazioni della Provincia di Milano.

L'anno 2016 segna un nuovo passo per la Società in quanto vengono emanati a livello nazionale due importanti provvedimenti e specificatamente:

- il D.L. 25 novembre 2015, n. 185 convertito con modificazioni dalla legge 22 gennaio 2016, n. 9 che all'articolo 5 *"Iniziative per la valorizzazione dell'area utilizzata per l'Expo"* ha:
  - autorizzato la spesa, a valere sui fondi Statali, di 50 Mln € per l'anno 2015 per le iniziative relative alla partecipazione dello Stato nell'attività di valorizzazione delle aree in uso alla Società Expo 2015 S.p.A., anche mediante partecipazione al capitale della società proprietaria delle stesse;
  - stabilito al comma 3 che le iniziative finalizzate alla valorizzazione delle sopracitate aree e le relative modalità attuative sono definite con DPCM su proposta del Ministro delle Economie e delle Finanze, e che a tal fine la Presidenza del Consiglio dei Ministri può avvalersi del supporto tecnico di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A.;
- il DPCM 26 febbraio 2016, registrato dalla Corte dei Conti in data 18 aprile 2016, che ha definito le iniziative di cui all'art. 5, comma 1, del decreto legge 25 novembre 2015, n. 185,





finalizzate alla valorizzazione delle aree utilizzate per la manifestazione universale Expo 2015, e le modalità attuative della partecipazione diretta dello Stato al capitale di Arexpo S.p.A., proprietaria di dette aree.

Il sopradetto DPCM ha:

- autorizzato una spesa di 50 Mln € per l'anno 2016;
- stabilito, all'art. 3 che l'intervento finanziario dello Stato venisse attuato mediante la sottoscrizione di un aumento di capitale sociale di Arexpo, da deliberare ai sensi dell'articolo 2441, comma 5, Cod. Civ..

In particolare, il punto 2 dell'articolo 3 recita:

*"La sottoscrizione da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze del predetto aumento di capitale sociale dovrà essere tale da determinare l'acquisizione di una partecipazione di maggioranza relativa al capitale di Arexpo S.p.A., ed è subordinata:*

- a. al rilascio, da parte di Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., che all'uopo può avvalersi di un esperto individuato tra primarie istituzioni, sentito il Ministero dell'economia e delle finanze, di una perizia giurata di congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni di Arexpo S.p.A., determinato dalla Società ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, sulla base di una stima redatta da un perito nominato dal presidente del tribunale di Milano;*
- b. alle modifiche statutarie di Arexpo S.p.A., efficaci dalla data di ingresso nel capitale sociale da parte del Ministero dell'economia e delle finanze, e che recepiscono quanto indicato al comma 3 del presente articolo;*
- c. alla nomina di due amministratori designati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, contestualmente alla data di ingresso del Ministero medesimo nel capitale sociale di Arexpo S.p.A.."*

Arexpo, dando attuazione a quanto disposto dal citato DPCM, in data 28 aprile 2016 ha chiesto all'Ill.mo Presidente del Tribunale di Milano di voler designare un perito per la composizione della stima necessaria per la determinazione del prezzo di emissione delle nuove azioni di Arexpo S.p.A. ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civ..

Il Presidente del Tribunale, con provvedimento datato 13 maggio 2016, ha nominato un Collegio peritale, composto dai prof. Maria Martellini, prof. Lorenzo Caprio e prof. Luigi Prosperetti, affidando loro l'incarico di procedere alla valutazione richiesta. Il Collegio nella stesura della perizia ha ritenuto idoneo utilizzare il metodo patrimoniale semplice rispetto a metodi analitici alternativi quali il misto patrimoniale – reddituale o il finanziario (metodo quest'ultimo utilizzato dall'esperto nominato da Cassa Depositi e Prestiti per la propria perizia giurata).

Da un punto di vista metodologico assumono particolare rilevanza due precisazioni contenute nella relazione peritale.

La prima è che, trattandosi di stima ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civ., la quantificazione operata dal Collegio *"dovrà intendersi quale minimo valore attribuibile in sede di aumento di capitale alle emittende azioni, al fine di evitare un'ingiusta diluizione delle quote degli azionisti pre-esistenti"*.

La seconda è che la suddetta stima *"assume rilevanza unicamente nell'ambito della finalità della presente perizia redatta ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civ., e non può essere utilizzata per altri fini"*.





Il Collegio ha terminato l'incarico affidatogli, asseverando, in data 17 ottobre 2016 presso il notaio Filippo Zabban, la relazione di stima del prezzo di emissione delle nuove azioni di Arexpo S.p.A..

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella relazione, redatta ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, per la determinazione del valore economico della Società ha preso atto dell'impostazione e delle risultanze della perizia effettuata dal Collegio, rettificando il valore del Patrimonio Netto ai fini della mera determinazione del prezzo di emissioni delle azioni in Euro 70.121.000 ed identificando il valore delle aree in ca. 300 milioni di Euro.

Successivamente:

- l'Assemblea dei Soci nella seduta del 30 novembre 2016 ha deliberato:
  - di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, mediante l'emissione di massime n. 60.931.026 azioni di categoria B, prive del valore nominale, ed aventi le caratteristiche previste dal nuovo testo di statuto sociale (oggetto di approvazione da parte della stessa Assemblea) in coerenza con quanto previsto dal Decreto 9 marzo 2016 del Presidente del Consiglio dei Ministri;
  - di fissare in Euro 0,8206 il prezzo di emissione di ciascuna delle azioni predette, stabilendo che – di detto importo – Euro 0,10 per azione sarebbe stato imputato al capitale sociale – che pertanto si sarebbe potuto incrementare di massimi Euro 6.093.102,60 – mentre il residuo sarebbe stato imputato a sovrapprezzo.
- il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF, in data 15 dicembre 2016, ha sottoscritto n. 60.804.241 azioni di categoria B al prezzo di Euro 0,8206 per azione versando un importo complessivo di Euro 49.895.960,17.

La positiva conclusione di tale operazione per Arexpo risulta determinata per l'assunzione delle future decisioni strategiche e per permetterle di operare con un'adeguata patrimonializzazione.

#### **MODIFICHE STATUTARIE**

L'assemblea dei Soci nella seduta del 30 novembre 2016 ha adottato<sup>1</sup> un nuovo testo di statuto quale previsto dal DPCM 9 marzo 2016 nonché adeguato alle previsioni di cui al D.lgs. 175/2016.

In sintesi le principali modifiche statutarie prevedono:

- a. *che la durata della Società sia prorogata al 31 dicembre 2050;*
- b. *che sia emessa una speciale categoria di azioni, riservata alla sottoscrizione del Ministero dell'economia e delle finanze o di Società da quest'ultimo controllate, ai sensi dell'art. 2359 del codice civile, che attribuiscono il diritto di determinare l'approvazione delle decisioni assembleari di cui alla successiva lettera d);*
- c. *che le deliberazioni aventi ad oggetto (i) gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree, nonché (ii) l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan), da sottoporre agli organi competenti, siano di competenza assembleare ai sensi dell'articolo 2364, comma 1, numero 5), del codice civile, e che per tali materie, nonché per quelle di competenza*

---

<sup>1</sup> con efficacia a decorrere dalla data in cui il MEF ha sottoscritto l'aumento di capitale sociale della Società allo stesso riservato (15 dicembre 2016).



dell'assemblea straordinaria, il quorum, sia costitutivo che deliberativo, sia pari al 71% del capitale sociale, calcolato sulle azioni munite di diritto di voto;

- d. che, qualora i quorum di cui alla precedente lettera c) non fossero raggiunti per tre sedute consecutive, le deliberazioni assembleari di cui alla medesima lettera vengano assunte con le maggioranze di legge, purché con il voto favorevole del titolare delle azioni di categoria speciale di cui alla lettera b);
- e. che il consiglio di amministrazione sia composto da cinque membri, dei quali:
  - il presidente del consiglio di amministrazione e l'amministratore delegato, designati, rispettivamente, dal Comune di Milano e dalla Regione Lombardia, d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze;
  - due designati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- f. che il Presidente del Collegio sindacale sia designato da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- g. che il consiglio di amministrazione deliberi sulle materie di propria competenza, con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due amministratori designati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze;
- h. che sia eliminato il valore nominale delle azioni".

#### **GOVERNANCE**

Lo statuto vigente<sup>2</sup> configura una governance caratterizzata da un Consiglio di Amministrazione composto da cinque membri quattro nominati dai soci pubblici e uno nominato dall'Assemblea.

Sulle materie di sua competenza il C.d.A. delibera con il voto favorevole della maggioranza dei suoi componenti, tra i quali dovrà necessariamente figurare almeno uno dei due Amministratori nominati dal MEF. Tale governance assicura il controllo pubblico e congiunto di Arexpo.

Inoltre al fine di dare attuazione ai principi generali in materia di governo societario, è previsto che l'Assemblea deliberi su tutte le materie di propria competenza con la maggioranza qualificata del 71% del capitale votante anche in relazione alle delibere assembleari concernenti:

- gli atti di cessione, ovvero di costituzione o di trasferimento di diritti reali e di garanzia delle aree;
- l'approvazione della proposta di piano urbanistico attuativo di valorizzazione delle aree (Masterplan) da sottoporre agli organi competenti.

#### **MODELLO ORGANIZZATIVO**

Arexpo S.p.A. fino al 31 marzo 2016 non impiegava alcun dipendente. Dal 1 aprile 2016 può contare su 10 risorse in assegnazione temporanea, ai sensi dell'art. 23/bis, comma 7 del D.lgs. 167/2001, da Regione Lombardia, inoltre dal 2 maggio 2016 sono stati distaccati 47 dipendenti di Expo 2015 S.p.A. in liquidazione<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Approvato dall'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016

<sup>3</sup> Accordo sindacale del 18 aprile 2016





Nel mese di luglio 2016 Expo ha comunicato ad Arexpo che intendeva concludere i distacchi in essere entro il 31 luglio 2016.

Al fine di poter adempiere alle attività istituzionali Arexpo ha dovuto, nell'urgenza, trovare delle soluzioni:

- avviare le selezioni di tempi indeterminati;
- avviare le selezioni di tempi determinati;
- avviare le selezioni di CO.CO.CO./P.IVA;
- avviare la procedura pubblica per selezionare una società di somministrazione lavoro.

Gradualmente, al fine di poter dare continuità alle attività istituzionali della Società e stabilità ai lavoratori sono stati, quindi, pubblicati/attivati nel mese di agosto:

- numero 11 avvisi di selezione del personale a tempo indeterminato (avvisi pubblicati nel mese di agosto 2016);
- numero 4 avvisi di selezione del personale a tempo determinato;
- numero 8 somministrazioni;
- numero 6 contratti CO.CO.CO./P.IVA.

Al fine di avere un adeguato supporto tecnico e la massima trasparenza, è stata indetta una procedura negoziata ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera b) del D.lgs. n. 50/2016 per l'affidamento del servizio di ricerca di figure manageriali e del servizio di assistenza a supporto della ricerca di altre figure professionali. La procedura è stata aggiudicata a Russell Reynolds.

Il 23 settembre 2016 è entrato in vigore il D.lgs 175/2016 che all'articolo 25, comma 4 recita "Fino al 30 giugno 2018, le società a controllo pubblico non possono procedere a nuove assunzioni a tempo indeterminato se non attingendo, con le modalità definite dal decreto di cui al comma 1, agli elenchi di cui ai commi 2 e 3".

Dopo tale data Arexpo non ha più potuto procedere a nuove assunzioni a tempo indeterminato e si è trovata a dover gestire il CCNL del commercio che pone delle limitazioni ai contratti di somministrazione a tempo determinato.

Tale limitazione quantitativa non trova, tuttavia, applicazione in diverse ipotesi specificatamente disciplinate ed, in particolare, per quanto qui di interesse, in ipotesi di contratti stipulati in relazione alla fase di avvio di nuove attività, per il periodo di tempo necessario per la messa a regime dell'organizzazione aziendale e comunque non eccedente i 12 mesi, che possono essere elevati sino a 24 dalla contrattazione integrativa, territoriale e/o aziendale (artt. 63 e 67 del CCNL Commercio).

A seguito di quanto sopradescritto Arexpo ha attivato numero 19 contratti di somministrazione con scadenza entro 12 mesi.

Prima che si concluda la fase di start up della società, vista l'impossibilità di procedere ad assunzioni a tempo indeterminato, Arexpo ha avviato con le rappresentanze sindacali un percorso teso a definire al meglio le modalità di ingaggio e valorizzazione del proprio personale che si espliciti sia nella proroga dei contratti in somministrazione sia nella deroga ai limiti quantitativi di personale a tempo determinato diretto. Il suddetto accordo potrà prevedere anche forme di flessibilità oraria ed incentivi defiscalizzati.





Inoltre, il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 20 luglio 2016 – modificato nella seduta del 29 novembre – ha approvato il modello organizzativo della società che prevede una struttura manageriale composta dai seguenti organi:

- ❖ Presidenza;
- ❖ Consiglio di Amministrazione;
- ❖ Organismo di vigilanza;
- ❖ Amministratore delegato;
- ❖ Direzione generale;
- ❖ Strutture operative.

La struttura organizzativa aziendale è organizzata su 5 livelli gerarchici:

1. Amministratore delegato;
2. Direzione generale;
3. Direzioni di linea;
4. Funzione aziendali;
5. Area operativa.

Di norma la responsabilità delle strutture citate viene affidata ai sotto riportati livelli di inquadramento contrattuale:

1. Amministratore delegato;
2. Direttore generale;
3. Dirigente (direzioni di linea e funzioni aziendali);
4. Quadro (funzioni aziendali e area operativa).

Le tre direzioni di linea, unitamente al Direttore generale partecipano ad uno "steering committee" con l'Amministratore delegato per meglio coordinare le attività secondo linee strategiche condivise.

All'interno del modello organizzativo è stata approvata una dotazione organica che a regime prevede n. 66 risorse umane per un costo annuo complessivo<sup>4</sup> pari a circa 6,6 Mln €. Unitamente alla dotazione organica sono state approvate le "Short job description" delle singole posizioni.

Nel mese di gennaio 2017 Arexpo affiancata dalla società di head hunting Russell Reynolds ha concluso il "recruiting" dei livelli apicali – direttore Sviluppo Immobiliare e direttore Operation.<sup>5</sup>

#### **PROCEDURE DI TRASPARENZA E ANTICORRUZIONE**

Considerata la particolare evoluzione della Società la nuova governance ha voluto dotarsi di procedure adeguate e di regolamenti atti a consentire rigore, efficienza e la massima

---

<sup>4</sup> RAL e Oneri riflessi

<sup>5</sup> Contratti a tempo determinato di tre anni prorogabili





trasparenza e ha avviato un percorso che ha visto nel corso del 2016 l'approvazione delle seguenti procedure<sup>6</sup>:

- ❖ per l'affidamento di incarichi professionali;
- ❖ per la selezione del personale dipendente;
- ❖ per la gestione del parco auto aziendale;
- ❖ per la gestione del rimborso delle spese di missione;
- ❖ per il rimborso delle spese di rappresentanza;
- ❖ per il rilascio del patrocinio gratuito di Arexpo S.p.A.

e nei primi mesi del 2017 l'approvazione delle seguenti procedure:

- ❖ per la nomina delle commissioni giudicatrici;
- ❖ per la gestione delle risorse strumentali aziendali;
- ❖ per la gestione delle spese economali;
- ❖ per la disciplina degli obblighi di pubblicazione;
- ❖ per la gestione delle segnalazioni di illeciti.

Tale attività proseguirà nel corso del 2017 con la stesura delle seguenti procedure:

- ❖ per la gestione dell'organizzazione e del personale;
- ❖ per la gestione degli acquisti;
- ❖ per il controllo degli accessi nelle sedi aziendali.

Inoltre, nel corso del 2016 si è provveduto, in un'ottica di dematerializzazione e digitalizzazione, ad avviare un protocollo informatico di tutte le comunicazioni in entrata ed uscita dalla Società e si sono poste le basi per la digitalizzazione dei processi relativi alla gestione del personale, contabilità e acquisti. Si sta attivando anche il servizio di conservazione digitale a norma.

In materia di trasparenza si è proceduto alla nomina del Responsabile della prevenzione, Corruzione e Trasparenza<sup>7</sup>, sono state redatte le linee guida per la gestione dell'accesso civico ai sensi del D.lgs. n. 33/2013 ed assolto agli obblighi di pubblicazione entro il 30 dicembre 2016.

Nel CdA dell'8 marzo 2017 il Direttore generale è stato nominato quale soggetto che curi l'attestazione degli obblighi di pubblicazione analogamente a quanto fanno gli OIV ex art. 14, comma, 4, lett. g), del d.lgs. 150/2009 – Struttura Analoga OIV.

Nel 2017, alla luce della nuova mission aziendale e della nuova struttura organizzativa, sarà necessario ed urgente procedere all'aggiornamento sia del Modello 231<sup>8</sup> sia del Piano Anticorruzione.<sup>9</sup> Il Piano Nazionale Anticorruzione prevede “la possibilità che le società integrino il modello 231 con misure idonee a prevenire anche i fenomeni di corruzione e di illegalità

---

<sup>6</sup> Determina n. 115 del 6 dicembre 2016

<sup>7</sup> Cda del 29 novembre 2016

<sup>8</sup> D.lgs. n. 231/2001

<sup>9</sup> L. 190/2012



all'interno delle società in coerenza con le finalità della L. 190/2012. Le previsioni del Piano anticorruzione di Arexpo saranno integrate all'interno del Modello 231.

In merito al presidio della legalità la Società:

- sta lavorando alla sottoscrizione con la Prefettura di Milano di un «Protocollo di Legalità per le attività del Post Expo» sulla base di quello diramato dal Comitato di Coordinamento per l'Alta Sorveglianza delle Grandi Opere, opportunamente integrato. Il Protocollo deve prevedere misure atte a rendere più stringenti le verifiche antimafia negli ambiti ritenuti maggiormente esposti alle infiltrazioni della criminalità - per il controllo sui contratti e sub-contratti, sulle imprese coinvolte, sui flussi di manodopera e sul rispetto della normativa in tema di tracciabilità dei flussi finanziari;
- ha in corso interlocuzioni al fine di proporre una modifica della normativa riguardante Arexpo per affidare al Presidente dell'ANAC compiti di alta sorveglianza e garanzia della correttezza e trasparenza delle procedure connesse alla realizzazione dei progetti di interesse pubblico concernenti l'area dell'Ex Sito di Expo Milano 2015. La disciplina in corso di analisi è coerente con quanto già previsto per le procedure di appalto indette da Expo 2015 S.p.A. e, visti i risultati ampiamente positivi della pregressa esperienza e dell'importanza dell'investimento pubblico previsto in relazione ai progetti "Human Technopole" e "Science of Citizens", si pone con questa in opportuna continuità.

#### **RAPPORTI CON EXPO 2015 S.P.A.**

A seguito della messa in liquidazione della società Expo 2015 S.p.A., avvenuta in data 9 febbraio 2016, sono stati avviati contatti con il collegio dei liquidatori per la stipula di un atto ricognitivo e di definizione degli obblighi delle società, approvato dai competenti organi in data 13 aprile 2016 e sottoscritto in data 21 aprile 2016.

In base agli elementi forniti da Expo 2015 S.p.A. in liquidazione, gli Amministratori di Arexpo hanno preso atto che gli importi che in via preventiva erano stati stimati, nel documento di Metropolitana Milanese S.p.A. (MM) "Valutazione economica degli oneri per bonifiche ambientali dell'area del sito espositivo" del 30 luglio 2012, in Euro 5.996.677,00, risultano a consuntivo, come emerge dalle conclusioni sulla "Rendicontazione delle attività di movimentazione terre, riporti, rifiuti, demolizioni svolte sul sito da parte degli appaltatori di Expo 2015", pari ad Euro 5.617.937,13, di cui Euro 5.417.937,13 già consuntivati e Euro 200.000,00 stimati sul valore dell'ultima bonifica attualmente in corso di completamento e che saranno oggetto di consuntivazione documentata da parte di Expo.

È stato previsto che, ove l'importo di Euro 200.000,00 a consuntivo risultasse superiore, Arexpo riconoscerà l'intero importo effettivamente consuntivato sino alla concorrenza complessiva di Euro 5.996.677,00.

Si tratta di importi che per parte sostanziale Arexpo provvederà a chiedere, come previsto dai contratti di acquisto delle aree, ai propri danti causa.

Gli amministratori di Arexpo, inoltre, sempre in ambito ambientale, hanno preso atto e si sono riconosciuti debitori del rimborso ad Expo 2015 S.p.A. di ulteriori costi sopportati per attività di rimozione di rifiuti speciali presenti nel Compendio Immobiliare per Euro 520.602,17 (oltre IVA), riservandosi ogni diritto e pretesa per tali causali nei confronti dei propri danti causa. A tal fine Expo 2015 S.p.A. si è impegnata a fornire ad Arexpo la documentazione necessaria per consentire





alla società di agire nei confronti dei propri danti causa e nel proprio interesse, per l'integrale recupero dei costi di cui sopra.

Ulteriore elemento definito riguarda i costi sopportati da Expo 2015 S.p.A. per attività di rimozione di ballast/amianto presente nel compendio immobiliare per Euro 1.569.282,05. In conformità a quanto previsto nell'articolo 7 Capitolo 1 dell'Accordo Quadro, Arexpo S.p.A. – riservato ogni diritto e pretesa per tali causali nei confronti dei propri danti causa sui quali ritiene comunque di poter agire per ottenerne l'integrale rimborso grazie alla documentazione che sarà fornita da Expo 2015 S.p.A. – si è riconosciuta in linea di principio debitrice del rimborso ad Expo 2015 S.p.A. di tali costi, prevedendo tuttavia che l'esigibilità del rimborso sia assoggettata al verificarsi delle condizioni esplicitate di seguito.

Con riferimento alla normativa ambientale, si premette che in base alla specifica destinazione d'uso dei siti da bonificare, sono determinati i valori di concentrazione massimi o limiti accettabili nel suolo per ogni sostanza chimica presente (es. Antimonio – Arsenico – Berillio – Cadmio – Cobalto ect.), individuando per ognuna delle possibili sostanze limiti più stringenti in una "tabella A", riferita a "suoli ad uso Verde pubblico, privato e residenziale" e meno stringenti in una "tabella B" riferita a "suoli ad uso Commerciale o Industriale".

Premesso che alcuni dei terreni facenti parte del Compendio Immobiliare, all'esito delle attività di sviluppo ed edificazione svolte da EXPO 2015 S.p.A. quale superficiaria, sono qualificabili, in relazione alla normativa ambientale, quali terreni rientranti in "Tabella B", i costi idonei a riportare in "Tabella A" i predetti terreni (come necessario per la destinazione urbanistica originariamente prevista nell'Accordo di Programma) sono stati valutati pari ad Euro 1.584.000,00, i quali è stato concordato sono a carico di Expo 2015 S.p.A..

Tuttavia, considerando ancora incerta la destinazione che ai medesimi terreni verrà impressa in via definitiva in base al programma di destinazione che sarà adottato da Arexpo, e che in concreto tale destinazione definitiva potrebbe rilevarsi compatibile con l'attuale classificazione in "Tabella B" dei medesimi terreni, EXPO 2015 S.p.A. e Arexpo, pur dando atto della debenza di tale somma da parte di EXPO 2015 S.p.A., convengono di condizionare e sospendere l'esigibilità di tale debito di EXPO 2015 S.p.A. alla (e fino alla) eventuale destinazione urbanistica definitiva che richieda per i predetti terreni una qualificazione in "Tabella A". Qualora tale condizione si verifichi, EXPO 2015 S.p.A. e Arexpo S.p.A. convengono che il credito di EXPO 2015 S.p.A. sopra richiamato, relativo all'attività di rimozione di ballast/amianto di pari importo non sia esigibile mentre nel caso i terreni non debbano essere riportati in "Tabella A", il predetto debito di Arexpo di Euro 1.569.282,05 diverrà esigibile e sarà pagato ad EXPO 2015 S.p.A. entro e non oltre il 15 luglio 2017.

Sempre in ambito ambientale, Arexpo S.p.A. ha preso atto che EXPO 2015 S.p.A. ha sopportato costi per circa Euro 29.500.000,00 per attività di conferimento in discarica quale rifiuto dei riporti risultanti non conformi al test di cessione ai sensi dell'art. 9 del DM 5 febbraio 1998 conseguenti alle attività di sviluppo ed edificazione svolte da Expo 2015 S.p.A. quale superficiaria. EXPO 2015 S.p.A. si è impegnata a trasmettere ad Arexpo la documentazione tecnica attestante la riferibilità di detti rifiuti alle diverse aree dei proprietari danti causa di Arexpo, che, da parte sua, si è impegnata di conseguenza a promuovere entro la data del 30 settembre 2016, a proprie spese, azione giudiziaria nei confronti dei precedenti proprietari, per chiedere ed ottenere l'indennizzo di tali costi, impegnandosi a riversare ad Expo 2015 S.p.A. il risultato economico utile di tali iniziative giudiziarie, al netto dei relativi costi legali sopportati.





In relazione alle sopradette cause in ambito ambientale è stata promossa un'azione giudiziale da Bastogi S.p.A. in qualità di venditrice ad Arexpo S.p.A. di alcuni terreni strumentali alla realizzazione del Sito espositivo di Expo Milano 2015. L'azione è finalizzata, principalmente, ad accertare la mancanza di responsabilità in capo all'attrice relativamente alle attività di conferimento a discarica di riporti non risultati conformi alle verifiche ambientali svolte nell'ambito dei lavori di realizzazione del predetto Sito da parte della superficiaria Expo 2015 S.p.A. L'azione contempla anche due domande risarcitorie strumentali alla prima: una per Euro 250.000,00, concernente asserite inadempienze contrattuali da parte di Arexpo nell'ambito del contratto di compravendita dei terreni medesimi; l'altra per Euro 1.000.000,00, concernente presunti danni di immagine. Arexpo si è costituita in giudizio, di fronte al Tribunale di Milano svolgendo domanda riconvenzionale nei confronti di Bastogi S.p.A.

In data 25 gennaio 2017 si è svolta la prima udienza ad esito della quale il Giudice Istruttore ha fissato l'udienza di ammissione delle prove al prossimo 8 giugno 2017, con assegnazione alle Parti dei termini di procedura per il deposito di memorie istruttorie ai sensi dell'art. 183, comma sesto c.p.c.

In merito al riconoscimento dell'importo complessivo di Euro 75.000.000, previsto dall'Accordo Quadro come compenso per l'attività di infrastrutturazione compiuta da Expo 2015 S.p.A., gli approfondimenti svolti e i nuovi elementi forniti, di cui si fornisce ampia illustrazione in nota integrativa, hanno convinto gli Amministratori di Arexpo a ritenere superati gli elementi differenziali in precedenza richiamati e a riconoscere come integralmente dovuto il predetto importo. È stato convenuto che lo stesso costituisca altresì corrispettivo e remunerazione per gli allestimenti, beni mobili e impianti di proprietà di Expo 2015 S.p.A. contenuti nei manufatti, permanenti o temporanei, che vengono trasferiti con il Compendio Immobiliare, fatto salvo solo l'acquisto di una specifica partita di beni definita nell'accordo stesso.

Come precedentemente descritto, per consentire ad Arexpo S.p.A. di dar corso al "Fast Post Expo", Arexpo ed Expo 2015 S.p.A. hanno infine convenuto di anticipare la data di scadenza del diritto di superficie costituito a favore di Expo 2015 S.p.A. **al 1 maggio 2016**. Atteso, inoltre, che a tale nuova data di scadenza non era ancora completa la demolizione di un significativo numero di padiglioni di cui all'articolo 3, Capitolo 2 dell'Accordo Quadro, Arexpo e Expo 2015 S.p.A. hanno concordato che sarà a carico di Expo 2015 S.p.A. un importo forfetario pari ad Euro 3.800.000,00 che la libererà da ogni responsabilità nei confronti di Arexpo relativamente le attività di demolizione, rimozione e smaltimento dei materiali e degli impianti dei padiglioni.

Gli Amministratori di Arexpo, infine, hanno preso atto e si sono riconosciuti debitori del rimborso ad Expo 2015 S.p.A. dei costi (ivi inclusi i costi di *pilotage*) sostenuti da Expo 2015 S.p.A. dopo la chiusura dell'esposizione universale, a decorrere dal 1° novembre 2015 e di competenza di Arexpo, per attività relative alla gestione e conduzione del sito e l'erogazione dei servizi inerenti *utilities* (fornitura di acqua ed elettricità) ed *operations* (gestione rifiuti, vigilanza, pulizia, ect.) stimati complessivamente pari ad Euro 6.200.000,00 (che saranno oggetto di documentata consuntivazione da parte di Expo S.p.A.) e di competenza per Euro 1.199.338,00 nell'esercizio 2015 e per i residui Euro 5.000.062,00 per l'anno 2016.

A dicembre 2016 Arexpo ha provveduto al pagamento di euro 25.000.000,00 quale prima tranche per l'attività di infrastrutturazione compiuta da EXPO 2015 S.p.A..





### **PROTOCOLLO D'INTESA**

Con la sottoscrizione di un Protocollo d'intesa, in data 22 – 27 gennaio 2016, Regione Lombardia e Comune di Milano hanno inteso formalizzare la costituzione della "Cabina di Regia per la valorizzazione e riqualificazione del sito Expo Milano 2015 nella fase post evento", organismo tecnico con il compito di guidare le scelte finalizzate alla valorizzazione della fase transitoria, c.d. Fast Post Expo, in connessione con lo sviluppo del Post Expo, supportando le due società Arexpo S.p.A. ed Expo 2015 S.p.A., nonché di condividere gli indirizzi per la risoluzione delle tematiche aperte tra Arexpo S.p.A. ed Expo 2015 S.p.A., fra cui la valorizzazione delle opere permanenti nella fase transitoria, anche per garantire l'uso collettivo delle aree del sito espositivo, prevenendone al contempo il possibile degrado.

I primi incontri della Cabina di Regia sono stati dedicati alla definizione di alcune ipotesi progettuali volte a "far vivere" il sito nella fase transitoria del Post Expo, a partire da alcuni luoghi simbolici, in particolare il Cardo e i manufatti iconici (l'Albero della Vita, Palazzo Italia, Open Air Theatre, Cascina Triulza, etc.); nel progetto di rivitalizzazione del Cardo si inserisce anche la proposta della Fondazione La Triennale di Milano per la realizzazione (negli spazi dell'ex TCP 2 e TCP 3) di un progetto speciale di mostre incluse nella "XXI Esposizione Internazionale della Triennale di Milano", manifestazione che rientra tra le esposizioni riconosciute dal Bureau International des Expositions (BIE), che si svolgerà a Milano dal 2 aprile e il cui tema è "21st Century. Design after Design".

### **CONVENZIONE CON REGIONE LOMBARDIA**

Arexpo, in data 30 dicembre 2015, ha siglato una convenzione con Regione Lombardia che regola i rapporti riguardanti il finanziamento relativo ai contributi in conto capitale per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione della citata fase transitoria del Post Expo, compresa la realizzazione degli interventi necessari a garantire la conservazione del patrimonio pubblico, l'utilizzo, l'operatività e la sicurezza degli spazi e dei manufatti del sito espositivo fino all'avvio degli interventi definitivi di sviluppo dell'area, che consenta di non disperdere la legacy dell'evento.

Regione Lombardia, con d.g.r. n. 4698/2015, ha altresì deliberato l'espressa approvazione dello schema della citata Convenzione mettendo a disposizione di Arexpo S.p.A. Euro 50.000.000,00 volti a garantire il sostegno ad operazioni urgenti e necessarie, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio, a partire dalle opere e dai manufatti, ed alla salvaguardia della funzionalità delle infrastrutture del sito espositivo nella fase transitoria del post evento.

Regione Lombardia, nel corso dell'esercizio 2016, della somma sopraddegnata ha erogato un finanziamento infruttifero per complessivi Euro 38.000.000.

Con le d.g.r. n. 5413 e 5999/2016 Regione Lombardia ha rinunciato a tali finanziamenti, che sono stati convertiti in versamenti socio in conto capitale nel mese di luglio 2016 per Euro 25.000.000 e nel mese di dicembre 2016 per Euro 13.000.000.

### **ATTIVITÀ 2016**

Alla luce di quanto fin qui esposto per Arexpo il 2016 è stato l'anno del cambiamento soprattutto in riferimento alla "Mission" aziendale si è passati da una Società nata per acquisire e successivamente vendere i terreni sui cui si è realizzato EXPO Milano 2015 ad una Società che nel breve periodo deve evitare il degrado e la perdita del valore delle aree di sua proprietà e nel medio – lungo periodo deve lavorare per trasformare quell'area in un Parco della Scienza, del





Sapere e dell'Innovazione creando un hub in grado di promuovere le eccellenze del territorio, valorizzando gli investimenti già sostenuti e la legacy di Expo.

#### EXPERIENCE 2016

Al fine di realizzare questo duplice progetto, Arexpo, dal 25 maggio al 16 ottobre ha dato vita al **Parco Experience** che ha offerto ad un vasto pubblico di visitatori una proposta molto diversificata di intrattenimenti.

Concepito come uno spazio pubblico di oltre 190.000 mq, con accesso completamente libero, l'area ha permesso di rinnovare l'immagine comune del "parco" con una nuova soluzione di "parco cittadino" in cui svaghi, divertimenti, relax, sport e cultura si fondono per accontentare esigenze e target di età o estrazioni diverse, pur non mancando di organizzare un cartellone eventi di profilo artistico, culturale, educativo e sportivo di rilievo.

Un'offerta che ha toccato molteplici forme d'intrattenimento, cercando allo stesso tempo di essere coinvolgente ed attrattiva per un pubblico diversificato ed eterogeneo. Tra le principali iniziative possiamo ricordare:

- i nuovi spettacoli dell'Albero della Vita;
- la riapertura di alcuni spazi di Palazzo Italia con mostre e esposizioni, oltre alla realizzazione di una Mostra dedicata a EXPO MILANO 2015;
- i concerti del Teatro alla Scala e gli spettacoli dell'Accademia della Scala;
- il ricco calendario di spettacoli e concerti organizzati presso l'Open Air Theatre a partire dal concerto di inaugurazione del 25 maggio per finire con i concerti Live di Venditti e Nannini;
- la realizzazione della mostra City After The City in occasione della "XXI Esposizione Internazionale della Triennale di Milano";
- la Riapertura di Cascina Triulza e del Children Park con progetti educativi dedicati;
- lo sport con la trasmissione in diretta delle partite del Campionato Europeo di Calcio France 2016, delle competizioni delle Olimpiadi di Rio de Janeiro 2016, fino ad arrivare alle giornate dello sport realizzate da CONI Lombardia.

Oltre al fitto calendario di eventi sono stati realizzati diversi interventi tra i quali, la realizzazione di:

- un'area per le famiglie, di circa 7 mila metri quadrati, con giochi per bambini, dietro Palazzo Italia;
- un'area relax, nella parte a sud del decumano, con spiaggia artificiale per attrarre gli appassionati degli sport su sabbia come il beach volley;
- un'area sport;
- un'area cani definita Pet Paradise.

L'esito finale positivo del 2016, sia per la partecipazione del pubblico che ha raggiunto 300.000 presenze sia per le attese mantenute, necessita ora di essere integrato e rivisitato sulle prossime esigenze ed aspettative della stagione 2017.



## MASTERPLAN

Arexpo per la strategia di medio – lungo periodo, del ridisegno complessivo, integrato e unitario di un'area strategica ha dapprima elaborato le **linee guida** del piano strategico di sviluppo indicando le funzioni principali che saranno protagoniste del futuro dell'area e attraverso i lavori del Collegio di vigilanza dell'Accordo di Programma "EXPO" sta delineano gli ulteriori passi amministrativi utili allo sviluppo del progetto complessivo di valorizzazione dell'area.

Successivamente ha indetto una procedura ristretta, ai sensi dell'art. 61 del D.lgs. n. 50/2016, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'Area ex Expo Milano 2015 a supporto della medesima Arexpo S.p.A..

## MEZZI FINANZIARI

Nel corso dell'estate del 2011 Arexpo S.p.A. aveva avviato una procedura ad evidenza pubblica per la selezione di soggetti finanziatori del suo programma. Tale procedura non ha portato ad alcun esito (gara deserta) per cause adducibili soprattutto alla crisi dei mercati finanziari registrata nel corso della procedura di gara, modificando il quadro delle condizioni finanziarie applicabili ai contratti di finanziamento. Pertanto, al fine di consentire l'avvio del processo di acquisizione delle aree, nel mese di ottobre 2011, Regione Lombardia ha autorizzato la società finanziaria da essa controllata al 100%, Finlombarda S.p.A., a concedere un prestito a titolo di anticipazione finanziaria a favore della società Arexpo S.p.A., per un importo massimo di 80 milioni di Euro. Il contratto è stato sottoscritto in data 8 novembre 2011. Regione Lombardia, in attesa della conclusione della procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere il contratto di finanziamento di seguito descritto, ha più volte autorizzato il rinnovo dell'anticipazione finanziaria, fino al 30 giugno 2013. Tale finanziamento è stato indispensabile al fine di consentire l'attuazione del programma delle acquisizioni.

Nel mese di novembre 2012, Arexpo ha avviato la procedura di gara per la selezione degli Istituti Finanziatori con i quali sottoscrivere un contratto di finanziamento a fronte del rilascio di apposita garanzia ipotecaria sulle aree di proprietà e di apposita lettera di patronage da parte dei Soci.

Entro il termine del 18 febbraio 2013 è pervenuta 1 offerta ad AREXPO S.p.A.. Come previsto dal bando, nel corso della seduta pubblica tenutasi in data 19 febbraio 2013 si è provveduto a disporre l'aggiudicazione provvisoria a favore del costituendo raggruppamento temporaneo di concorrenti composto da:

- Intesa Sanpaolo S.p.A. (capogruppo mandataria);
- Banca Popolare di Sondrio S.C.p.A. (mandante);
- Veneto Banca S.C.p.A. (mandante);
- Credito Bergamasco S.p.A. (mandante);
- Banca Popolare di Milano S.c.a.r.l. (mandante);
- Banca I.M.I. S.p.A. (mandante).

## IL CONTRATTO DI FINANZIAMENTO

Il 30 aprile 2013 è stato sottoscritto il contratto di finanziamento, nel complesso attivabile per ca. 160 milioni di Euro, articolato nelle seguenti linee di credito:





- Linea A o linea Base: linea di credito per cassa da 87 milioni di Euro autorizzata esclusivamente per finanziare i costi connessi alla realizzazione del Piano degli Investimenti contenuto nel Piano di Fattibilità (allora approvato dall'Assemblea dei soci), comprensivi del costo di acquisizione delle Aree e dei costi capitalizzati (inclusi oneri e costi finanziari) e, limitatamente al primo utilizzo, per il rimborso dell'Anticipazione Finanziaria a Finlombarda.

Le condizioni offerte su tale linea sono pari a:

- Tasso di interesse: Euribor 6 mesi + 540 bp (ribasso di 10 bp rispetto ai 550 bp posti alla base di gara);
- Commissione up-front offerta pari a 1% (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Commissione di mancato utilizzo offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto alla base di gara).

Nel mese di giugno 2013 è stato effettuato un atto di erogazione a valere su tale linea per Euro 68.000.000,00. La somma residua era originariamente previsto che potesse essere erogata nel periodo di utilizzo, previsto per la linea Base nel periodo compreso tra la Data di Sottoscrizione del contratto e il 30 giugno 2016.

Con riferimento al rimborso della linea Base la Società Finanziata, a seguito della modifica del contratto di finanziamento sottoscritta dal Pool di banche finanziatrici in data 24 marzo 2017, dovrà rimborsare l'importo in linea capitale delle somme erogate a valere sulla Linea Base in 3 (tre) rate annuali di importo costante, la prima (originariamente in scadenza il 31 dicembre 2016) e la seconda con scadenza il 31 dicembre 2017, la terza con scadenza il 31 dicembre 2018, data corrispondente alla Data di Scadenza Finale della Linea Base (nel caso in cui AREXPO riceva a qualsiasi titolo indennità, penali, indennizzi assicurativi dovrà versarne l'ammontare sul Conto Indennizzi e imputare l'importo corrispondente al rimborso anticipato obbligatorio delle Linee di Credito).

- Linea B o linea IVA: linea di credito per cassa, a copertura dell'IVA corrisposta, per 26,5 milioni di Euro esclusivamente per finanziare l'IVA relativa ai costi connessi alla realizzazione del piano degli investimenti di cui al Piano di Fattibilità. La Società Finanziata si impegna a perfezionare con la Banca Mandataria, prima di ogni presentazione di una Richiesta di Utilizzo della Linea IVA, l'Atto di Cessione in garanzia di Crediti IVA a favore delle Banche Finanziatrici.

Le condizioni offerte su tale linea sono pari a:

- Tasso di interesse: Euribor 6 mesi + 450 bp (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Commissione up-front offerta pari a 1% (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Commissione di mancato utilizzo offerta pari a 1,5% (nessun ribasso alla base di gara).

Nel mese di giugno 2013 è stata effettuato l'atto erogazione a valere sulla linea B (IVA) pari ad Euro 24.000.000,00 ed è stato effettuato un atto di cessione in garanzia del credito IVA.

Il periodo di utilizzo dei residui 2,5 milioni di Euro sulla linea IVA è scaduto in data 31 dicembre 2014 - art. 5.1 lett. b) e il rimborso è previsto all'atto dell'incasso dei rimborsi IVA provenienti dall'Amministrazione Finanziaria.



- Linea C o linea per firma: per 46,5 milioni di Euro, da utilizzare al fine del rilascio della Garanzia a Favore di FFM ai sensi di quanto previsto nei Contratti di Compravendita delle Aree.

Le condizioni offerte su tale linea sono pari a:

- Commissione di garanzia: offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto base gara);
- Commissione up-front offerta pari a 1% (nessun ribasso rispetto al base gara);

Nel mese di giugno 2013 è stata attivata la Linea C (per firma) per Euro 46.500.000,00.

RIEPILOGO UTILIZZO DELLE LINEE DEL FINANZIAMENTO:

<b>Debito Banche</b>	<b>Concesso</b>	<b>Utilizzato</b>
linea ordinaria	87.000.000	68.000.000
linea IVA	26.500.000	24.000.000
Linea Firma	46.500.000	-
<b>totale</b>	<b>160.000.000</b>	<b>92.000.000</b>

Il debito che Arexpo deve rimborsare è attualmente pari a 68 milioni di Euro, in quanto la linea IVA a seguito di atto cessione del credito sarà rimborsata direttamente dall'Erario alle banche finanziatrici.

A seguito dell'esito negativo della gara per l'assegnazione delle aree (vedi infra), la Società si era trovata al 31 dicembre 2014 nella condizione di non aver rispettato gli impegni assunti con la firma del contratto di finanziamento relativamente al *timetable* concordato, che prevedeva che l'assegnazione delle aree fosse definita con preliminare stipulato entro il 31 dicembre 2014. Tale situazione non aveva determinato, ai sensi del contratto di finanziamento, una causa di rimborso anticipato del debito finanziario ma la sospensione del diritto di utilizzo delle linee concesse.

In data 25 febbraio 2015, gli istituti finanziatori hanno preso atto del mancato rispetto degli impegni assunti e hanno comunicato la concessione di una sospensiva temporale degli effetti negativi previsti in contratto; hanno precisato tuttavia che la sospensione non potrà che:

- a. essere limitata unicamente con riferimento ai pagamenti necessari per la salvaguardia della continuità operativa della Società (ferma quindi restando la non possibilità di effettuare ulteriori utilizzi a valere sulle Linee di Credito), e
- b. essere subordinata a, inter alia:
  - (i) presentazione di una stima aggiornata del valore delle aree;
  - (ii) conferma delle lettere di patronage da parte dei Soci, in testo di gradimento delle Banche Finanziatrici;
  - (iii) adempimento da parte della Società di tutte le previsioni del Contratto di Finanziamento (diverse dall'obbligo di stipula del preliminare di cessione delle aree con il soggetto attuatore entro il 31 dicembre 2014 e di individuazione del soggetto attuatore entro il 30 novembre 2014) e degli altri Documenti Finanziari, ivi inclusi (senza pretesa di esaustività) tutti gli obblighi informativi e i *covenant* finanziari ivi previsti;
  - (iv) costante aggiornamento con riferimento a eventuali manifestazioni di interesse giunte da terzi;





- (v) esplicito impegno a presentare un dettagliato ed esaustivo piano di fattibilità entro e non oltre il 31 maggio 2015.

In data 29 giugno 2015 Arexpo ha informato le banche dell'avvio di un processo di individuazione di un Advisor che avrebbe avuto il compito di definire un nuovo percorso mirato alla:

- verifica delle reali condizioni di valorizzazione della legacy materiale di Expo;
- individuazione dei driver economici e territoriali che possono far decollare il riuso del sito;
- valutazione e prefigurazione degli scenari conseguenti e della loro sostenibilità;
- individuazione del percorso da intraprendere delle fasi di sviluppo ipotizzabili, degli strumenti e dei soggetti necessari per sostenere il processo di riuso dell'area anche riguardando la fase di fast - post expo.

Arexpo ha quindi chiesto una moratoria per il mantenimento delle linee di credito accordate e la possibilità di garantire i pagamenti previsti dal piano di fattibilità fino al 31 dicembre 2015.

Con nota del 29 ottobre 2015 le banche hanno accolto la richiesta di Arexpo.

I soci Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano hanno quindi espressamente confermato la validità delle lettere di patronage a suo tempo consegnate alle banche.

Arexpo, con successiva nota del 26 novembre 2015, ha quindi comunicato alle banche l'intenzione del Governo, formalizzata con il D.L. 185/2015, di assumere una partecipazione in Arexpo, preannunciando una conseguente profonda revisione del piano industriale della società.

A seguito della previsione dell'entrata del Governo nella compagine sociale, Arexpo ha anche richiesto l'apertura di un tavolo negoziale diretto alla revisione di alcune delle principali clausole contrattuali in modo da renderle compatibili con il nuovo redigendo piano industriale.

Con la successiva nota del 4 marzo 2016 Arexpo ha quindi comunicato alle banche finanziatrici l'avvenuta modifica della composizione del Consiglio di Amministrazione, la firma, intervenuta in data 30 dicembre, della convenzione tra Arexpo e Regione Lombardia di cui infra e l'avvio operativo dell'entrata del MEF nella compagine azionaria di Arexpo mediante la firma del DPCM 9 marzo 2016, richiedendo quindi lo sblocco delle linee a suo tempo concesse e non ancora utilizzate (la linea base prevede al 31 dicembre 2015 una residua possibilità di utilizzo per un ammontare di 19 milioni di Euro) e il concreto avvio del tavolo di negoziazione, la cui apertura era già stata richiesta con la richiamata nota del 26 novembre 2015.

In ogni caso, i *covenant* finanziari previsti contrattualmente ( $\text{debt} / \text{equity} < 1,80$  e  $\text{LTC (Loan to Cost)} < 75\%$ ) risultano rispettati al 31 dicembre 2016 essendo pari rispettivamente a 1,42 e 47,50.

Uno dei primi atti della nuova governance di Arexpo è stato quello di intraprendere un'intensa attività negoziale<sup>10</sup> con il Pool di banche finanziatrici diretta:

---

<sup>10</sup> **Corrispondenza** del 4 marzo 2016, 11 maggio 2016, 13 maggio 2016, 14 giugno 2016, 27 giugno 2016, 30 giugno 2016, 14 luglio 2016, 8 agosto 2016, 26 settembre 2016, 11 novembre 2016, 23 dicembre 2016. **Incontri** del 4 aprile 2016, 29 giugno 2016, 13 settembre 2016, 17 ottobre 2016, 23 novembre 2016.



- alla revisione di alcune delle principali clausole contrattuali (inter alia margine di interesse, piano di ammortamento, Timetable contrattuale ecc.) in modo da rendere coerente il Contratto di finanziamento con il Piano Industriale di breve/medio periodo e le mutate condizioni di mercato
- alla possibilità di autorizzare l'utilizzo dell'importo residuo sulla Linea Base pari ad Euro 19.000.000,00 per far fronte ai numerosi ed inderogabili impegni finanziari della società, a partire dagli interessi dovuti ai medesimi Istituti di Credito.

Nel corso del 2016, inoltre, per far fronte agli impegni assunti ha dovuto attivare un contratto di finanziamento pari ad € 10.000.000,00 con Finlombarda S.p.A., di cui Euro 4.000.000 erogati nel 2016: alle seguenti condizioni:

- durata massima del finanziamento :12 mesi dalla contrattualizzazione (8 giugno 2016);
- modalità di utilizzo/erogazioni: in tre tranches, di cui la prima (pari al 40% a titolo di anticipazione; la seconda (pari al 30%) sulla base di una rendicontazione di spesa da cui si evinca l'utilizzo di almeno il 30% del finanziamento concesso; la terza (pari al 30%) sulla base di una rendicontazione di spesa da cui si evinca, cumulativamente con la precedente rendicontazione, l'utilizzo di almeno il 60% del finanziamento concesso;
- rimborso: in un'unica soluzione;
- periodo interessi: trimestrali
- tasso d'interesse: Euribor 3 mesi oltre spread;
- spread: 4,40% su base annua;
- condizioni: il finanziamento deve essere utilizzato per far fronte agli oneri di gestione di Arexpo con l'esclusione degli impegni assunti e assumendi nei confronti dei soci, di Expo 2015 S.p.A. e delle banche.

In ottemperanza all'articolo 9 del contratto sottoscritto tra le parti, in data 5 aprile 2017 Arexpo con propria nota <sup>11</sup> ha comunicato a Finlombarda S.p.A. la volontà di estinguere anticipatamente tutto il finanziamento ovvero la restituzione della prima tranche pari al 40% (Euro 4.000.000,00). Il rimborso della quota capitale ed interessi dovuti sarà effettuato con valuta 13 aprile 2017.

Di seguito si riportano sinteticamente le risorse finanziarie utilizzate da Arexpo nel corso del 2016 al fine di soddisfare gli impegni assunti:

❖ € 38.000.000,00	Regione Lombardia per la realizzazione del progetto Fast Post Expo;
❖ € 25.000.000,00	parte di aumento di capitale conferito dal MEF (complessivi € 49.895.960,17);
❖ € 4.000.000,00	parte del finanziamento di Finlombarda S.p.A. (complessivi € 10.000.000,00).

---

<sup>11</sup> Prot. n. AREXPO.2017.0001786





Il 23 gennaio u.s. si è tenuto un importante incontro tra il Pool di banche di cui al contratto di finanziamento del 30 aprile 2013, Arexpo e Finlombarda S.p.A. avente a tema la modifica del contratto di finanziamento in essere al fine di mitigare gli "Eventi Rilevanti" verificatesi e nello specifico ridefinire "Timetable e Covenant".

I presenti hanno convenuto che per concludere tale percorso è necessario procedere:

- da parte di Arexpo al pagamento degli interessi scaduti al 31/12/2016;
- da parte del Pool alla ridefinizione delle date di scadenza delle rate del rimborso del prestito.

In proposito Arexpo ha dato piena disponibilità all'immediato pagamento degli interessi maturati e scaduti al 31/12/2016 ed ha colto l'occasione per ribadire l'esigenza, già più volte espressa, di prevedere nella modifica contrattuale una rinegoziazione al ribasso degli spread applicati sui tassi di interesse in modo da renderli coerenti alle condizioni attualmente praticate dal mercato del credito, anche in funzione del "nuovo assetto societario" che vede il "Governo" quale maggior azionista.

Arexpo ha, inoltre, esposto le sue imminenti esigenze finanziarie, che si sostanziano nella richiesta:

- di un nuovo contratto di cessione del credito IVA o una nuova linea IVA che consentirebbe ad Arexpo, unitamente alle risorse già disponibili, di avere un'operatività a breve;
- di un "prestito ponte" in grado di coprire i debiti scaduti e quelli in scadenza e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che porterà alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, e su cui sarà disegnata la "struttura finanziaria" di lungo periodo della Società.

Banca Intesa, parlando anche a nome del Pool, ha sottolineato che l'obiettivo delle banche non differisce da quello di Arexpo e al riguardo ha espresso la volontà di avviare immediatamente un processo di modifica del contratto in essere, così da "sanare" ogni evento in grado di bloccare l'operatività della società stessa.

In tale contesto, in data 24 marzo 2017 il Pool di banche finanziatrici ha sottoscritto una modifica al contratto di finanziamento del 30 aprile 2013 autorizzando:

- la sospensione dell'obbligo di pagamento della quota capitale scaduta il 31 dicembre 2016 con posticipazione della stessa al 31 dicembre 2017;
- la sospensione del covenant finanziario "Indebitamento/Equity" per tutta la durata residua del contratto di finanziamento;
- l'utilizzo delle somme giacenti sul conto corrente della Società per far fronte alle obbligazioni contratte.

Banca Intesa ha dichiarato, inoltre, piena disponibilità a sostenere finanziariamente Arexpo S.p.A. per la copertura dei fabbisogni di breve periodo, sia con riguardo alla cessione del credito IVA sia alla concessione di un prestito ponte, con tempi e condizioni chiaramente da stabilirsi. Al riguardo è disponibile a coinvolgere nell'operazione, oltre chiaramente tutti i membri del Pool che fossero interessati, ogni altro Istituto di credito, compreso Finlombarda S.p.A..

Infine Intesa ha ribadito la necessità di ottenere da Arexpo un impegno da parte dei vecchi soci e del MEF al rilascio di idonee garanzie fideiussorie, nei tempi e nella forma che meglio saranno





concordate. In subordine, per quanto riguarda Fondazione Fiera Milano sarebbe auspicabile ottenere una dilazione delle somme in scadenza il 30 giugno al 31 dicembre 2017.

Nel corso di tutto il 2016 l'Amministratore delegato di Arexpo ha sempre tenuto uno stretto rapporto<sup>12</sup> con i Soci informandoli in special modo della situazione finanziaria e dei rapporti con il sistema bancario.

I soci hanno sempre dato la massima disponibilità, per quanto di loro competenza, ad assicurare la continuità aziendale e nella riunione dell'8 marzo 2017 l'Amministratore delegato, dopo aver illustrato l'accordo raggiunto con Expo 2015 S.p.A. in liquidazione, al fine di rimodulare i termini di scadenza di alcuni importanti pagamenti che la Società deve effettuare nel corso del 2017, ha ripercorso il lungo processo di interlocuzione con Banca Intesa, così come già rappresentato ai Soci in occasione delle assemblee tenutesi lo scorso anno, ed ha illustrato le due possibili soluzioni connesse all'erogazione da parte dell'istituto bancario di un prestito-ponte:

- a) erogazione del prestito in tempi rapidi (entro il 30 giugno 2017) a condizione che i soci presentino idonee garanzie di contenuto sostanzialmente fideiussorio;
- b) slittamento del prestito a fine anno, successivamente all'aggiudicazione della gara per il Masterplan che consentirebbe alla banca di poter prescindere dalle garanzie fideiussorie, ritenendosi salvaguardata dagli incassi prospettici assicurati dalla concessione per lo sviluppo di parte dell'area; tale opzione richiede lo spostamento temporale del pagamento di alcuni debiti per i quali la società ha in essere obblighi di pagamento al 30 giugno 2017, nei confronti, in particolare, della società EXPO 2015 e di Fondazione Fiera Milano.

In merito:

- il Comune di Milano pur ribadendo la piena coesione tra i soci, ha sottolineando come la richiesta di una garanzia di contenuto fideiussorio richiederebbe un passaggio approvativo in Consiglio comunale di conseguenza riterrebbe, quindi, preferibile la seconda opzione per la quale in ogni caso si riserva di esperire le dovute verifiche, tanto interne al Comune quanto riferite alla società Expo2015;
- Regione Lombardia ha dichiarato la disponibilità ad accettare entrambe le soluzioni, anche in relazione ai già previsti stanziamenti di bilancio a copertura delle garanzie da prestare;
- il MEF ha ricordato l'appoggio anche del nuovo Premier al progetto di sviluppo dell'area, e più in generale quello del Governo italiano, testimoniato anche attraverso interventi concreti quali gli stanziamenti di bilancio a favore dello Human Technopole e dell'Università ed ha suggerito una nuova interlocuzione con Banca Intesa per tornare a verificare ipotesi di rilascio di lettere di patronage con contenuto non fideiussorio, in alternativa allo slittamento del prestito a fine anno, giudicando comunque di difficile percorribilità per il MEF il rilascio immediato di garanzie forti, in assenza di una copertura normativa.

---

<sup>12</sup> Assemblee del 3 maggio 2016, 14 giugno 2016, 30 novembre 2016.



## ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

Il risultato dell'esercizio è coerente con la fase di vita della Società, in linea con l'oggetto sociale.

La perdita dell'esercizio, che ammonta ad Euro 46.040.725,00, è attribuibile principalmente ai costi sostenuti per la manutenzione e la conduzione dell'ex sito espositivo, compresa la realizzazione degli interventi necessari a garantire la conservazione del patrimonio pubblico, l'utilizzo, l'operatività e la sicurezza degli spazi e dei manufatti del sito espositivo fino all'avvio degli interventi definitivi di sviluppo dell'area e per la riapertura dello stesso al pubblico e lo svolgimento delle attività connesse alla gestione della citata fase transitoria del Post Expo, oltre agli oneri finanziari.

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

€/000

Stato Patrimoniale Riclassificato	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Crediti verso soci	-	0,0%	-	0,0%
Immobilizzazioni immateriali	130	0,0%	12	0,0%
Immobilizzazioni materiali	1.382	0,4%	-	0,0%
<b>Attivo fisso</b>	<b>1.512</b>	<b>0,4%</b>	<b>12</b>	<b>0,0%</b>
Liquidità differite	348.316	91,5%	245.622	100,0%
Liquidità immediate	30.771	8,1%	88	0,0%
<b>Capitale Investito</b>	<b>380.599</b>	<b>100,0%</b>	<b>245.722</b>	<b>100,0%</b>
Capitale sociale	100.080	26,3%	94.000	38,3%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.816	11,5%	-	0,0%
Riserva Legale	60	0,0%	49	0,0%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	38.000	10,0%	-	0,0%
Utili (Perdite) portati a nuovo	613	0,2%	410	0,2%
Utile dell'esercizio	- 46.041	-12,1%	214	0,1%
<b>Patrimonio netto</b>	<b>136.528</b>	<b>35,9%</b>	<b>94.673</b>	<b>38,5%</b>
Passività consolidate	22.667	6,0%	117.402	47,8%
Passività correnti	221.404	58,2%	33.647	13,7%
<b>Capitale di finanziamento</b>	<b>380.599</b>	<b>100,0%</b>	<b>245.722</b>	<b>100,0%</b>

L'Attivo fisso, pari a 1,51 milioni di Euro, è composto da immobilizzazioni immateriali pari a 130 mila Euro, relative a costi di impianto e ampliamento e spese di costituzione e modifiche societarie e da immobilizzazioni materiali pari a 1,38 milioni di Euro, costituite dai costi di acquisto di attrezzature e mobili /macchine ufficio.

Le Liquidità differite sono essenzialmente composte da:

- 299,6 milioni di Euro per rimanenze costituite dalle aree e dai fabbricati acquisiti nel corso dei precedenti esercizi; in tale valore sono compresi i costi diretti e indiretti di acquisizione degli immobili (gli incrementi dell'anno sono riferiti all'acquisizione delle aree minori in precedenza espropriate da EXPO 2015 S.p.A. e acquistate da Arexpo in data 16 dicembre 2016 per 1,246 milioni di Euro), gli oneri finanziari specifici per l'operazione immobiliare capitalizzati per circa 6,02 milioni di Euro, le consulenze tecniche connesse alle attività di acquisizione e gestione per 56 mila Euro e gli oneri di infrastrutturazione dell'area da rimborsare a Expo 2015 S.p.A. in liquidazione per 75 milioni di Euro;





- ca. 5,24 milioni di Euro per crediti verso clienti, di cui per la maggior parte vs EXPO 2015 S.p.A. per ca. 0,778 milioni di Euro costituiti dal corrispettivo fatturato a Expo 2015 S.p.A. per la cessione del diritto di superficie e 3,8 milioni di Euro costituiti dal corrispettivo fatturato per la rivalsa sui costi di smantellamento dei padiglioni;
- 42,89 milioni di Euro per crediti verso l'erario; si tratta del credito IVA derivante dalle acquisizioni effettuate nel corso degli esercizi 2011 – 2016 (41,07 milioni di Euro), di imposte anticipate sulle perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e sull'eccedenza ACE 2014 e 2015 e sulle differenze temporanee emerse nel calcolo del carico fiscale 2012 - 2016 (1,82 milioni di Euro);
- ca. 579 mila Euro per i risconti attivi delle quote degli oneri finanziari di competenza di esercizi successivi e partite minori.

Le Liquidità immediate, pari ad Euro 30,77 milioni, sono composte da disponibilità liquide depositate presso la sede di Roma della Banca Intesa San Paolo.

Il Patrimonio Netto, pari ad Euro 136,53 milioni, è sostanzialmente composto da:

- 100,08 milioni di Euro di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- 43,82 milioni di Euro di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- 60 mila Euro di riserva legale;
- 38,00 milioni di Euro di versamenti in conto capitale;
- 613 mila Euro di utili portati a nuovo;
- -46,04 milioni di Euro dovuti alla perdita d'esercizio.

La perdita sopra evidenziata sarà sostanzialmente coperta utilizzando il versamento in conto capitale concesso da Regione Lombardia per la realizzazione del progetto Fast Post Expo.

Di seguito in apposita tabella a pagina 28 viene dettagliata la composizione di detta perdita.

Le Passività Consolidate sono pari ad Euro 22,7 milioni e sono composte dal finanziamento a medio lungo termine nei confronti degli istituti bancari con scadenza al 31/12/2018.

Le Passività Correnti, pari ad Euro 221,40 milioni, sono essenzialmente composte da:

- 48,7 milioni di Euro per debiti che dovranno essere pagati alla Fondazione Fiera in relazione all'acquisto delle aree, entro il 30 giugno 2017, a tal proposito Arexpo, in data 29 marzo 2017,<sup>13</sup> ha espressamente richiesto a Fondazione Fiera Milano la dilazione al 31 dicembre 2017 del pagamento in scadenza il 30 giugno 2017 e in data 4 aprile 2017 Fondazione Fiera Milano, in un'ottica di fattiva collaborazione ha comunicato di valutare positivamente la dilazione richiesta;
- 75,5 milioni di Euro per debiti che dovranno essere pagati a Expo 2015 S.p.A. in liquidazione in relazione ad oneri di bonifica per ca. 8,2 milioni di Euro, relativi a rimborsi dei costi sostenuti sul sito sino al 30 aprile 2016 per ca. 5,9 milioni di Euro, al saldo degli oneri di infrastrutturazione

---

<sup>13</sup> Prot. n. Arexpo.2017.0001617



del sito dovuti al 30 giugno 2017 per 61 milioni di Euro e ad altre fatture per la vendita di beni mobili ed altri costi di gestione per 0,46 milioni di Euro;

- 74,8 milioni di Euro per finanziamenti a medio lungo termine nei confronti degli istituti bancari (l'aumento rispetto al precedente esercizio è giustificata dalla riclassifica nelle passività correnti della quota del finanziamento da rimborsare al 31 dicembre 2017, quota che ammonta a 22,7 milioni di Euro ed alla quota della Linea IVA pari a 24 milioni di Euro che si prevede sarà rimborsata dall'erario nel corso del 2017), oltre ad interessi per 5,5 milioni di Euro dovuti al 31/12/2016.
- 4 milioni di Euro verso Finlombarda S.p.A.;
- 0,5 milioni di Euro per debiti a breve verso i cedenti le aree:
  - 0,2 milioni di Euro verso il Comune di Rho e
  - 0,3 milioni di Euro verso altri soggetti (trattasi di trattenute a garanzia delle spese per bonifiche ambientali).
- 0,2 milioni relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- 0,6 milioni di Euro stanziati come Fondo rischi ed oneri per potenziali oneri relativi alle bonifiche delle aree da riconoscere ad Expo 2015;
- 17,1 milioni di Euro per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.

Il Valore della produzione comprende Variazioni delle rimanenze delle aree e dei fabbricati per 82,3 milioni di Euro, incremento conseguente all'acquisizione delle aree minori in precedenza espropriate da Expo 2015 S.p.A. e acquistate da Arexpo in data 16 dicembre 2016 per 1,246 milioni di Euro, alla capitalizzazione degli oneri di infrastrutturazione dell'area da rimborsare a Expo 2015 S.p.A. in liquidazione per 75 milioni di Euro, alla capitalizzazione di oneri finanziari pari a 6,02 milioni di Euro e agli oneri per consulenze tecniche per 0,06 milioni di Euro.

Il Valore aggiunto è determinato dal Valore della Produzione operativa al netto dei costi esterni operativi (in parte preponderante capitalizzati).

Il MOL e il Risultato operativo sono influenzati in modo assolutamente marginale dagli ammortamenti.

L'EBIT tiene conto del Risultato dell'Area finanziaria (al netto degli oneri finanziari) e del Risultato dell'Area straordinaria, che hanno valori non significativi.

Il Risultato lordo tiene conto per 6,2 milioni di Euro degli oneri finanziari maturati sui finanziamenti a medio lungo termine nei confronti degli istituti bancari e alle commissioni bancarie su tali finanziamenti.

Il Risultato netto tiene conto delle imposte, sostanzialmente rappresentate da Irap dell'esercizio per 0,1 milioni di Euro.





Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

€/000

Conto Economico Riclassificato	31/12/2016	%	31/12/2015	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7	0,0%	-	0,0%
Variazione delle rimanenze	82.328	95,3%	17.180	93,6%
Altri ricavi	4.014	4,6%	1.166	6,4%
<b>Valore della produzione operativa</b>	<b>86.349</b>	<b>100,0%</b>	<b>18.346</b>	<b>100,0%</b>
Costi esterni operativi	125.670	145,5%	12.188	66,4%
<b>Valore aggiunto</b>	<b>- 39.321</b>	<b>-45,5%</b>	<b>6.158</b>	<b>33,6%</b>
Costo del personale	309	0,4%	-	0,0%
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>- 39.630</b>	<b>-45,9%</b>	<b>6.158</b>	<b>33,6%</b>
Ammortamenti e Accantonamenti	154	0,2%	20	0,1%
<b>Risultato Operativo</b>	<b>- 39.784</b>	<b>-46,1%</b>	<b>6.138</b>	<b>33,5%</b>
Risultato area finanziaria (escl oneri)	-	0,0%	14	-0,1%
<b>EBIT normalizzato</b>	<b>- 39.784</b>	<b>-46,1%</b>	<b>6.152</b>	<b>33,5%</b>
Oneri finanziari	6.184	7,2%	6.256	34,1%
<b>Risultato lordo</b>	<b>- 45.967</b>	<b>-53,2%</b>	<b>- 104</b>	<b>-0,6%</b>
Imposte sul reddito	74	0,1%	318	-1,7%
<b>Risultato netto</b>	<b>- 46.041</b>	<b>-53,3%</b>	<b>214</b>	<b>1,2%</b>

La perdita di esercizio 2016 può esser così analizzata:

<b>di cui Versamento Soci in conto capitale</b>	<b>38.000</b>	-
<b>di cui da portare a Nuovo</b>	<b>- 8.041</b>	

Di seguito viene illustrata una tavola finanziaria di sintesi delle principali voci di spesa sostenute per la riapertura al pubblico del Parco Experience 2016.

<b>SPESE RIAPERTURA FAST POST EXPO 2016</b>	<b>38.106.566</b>
Gestione attività e conduzione sito	8.782.057
Operations e gestione eventi palinsesto	8.463.782
Opere e allestimenti temporanei	3.856.216
Riapertura Palazzo IT, Albero della Vita, Pianeta Lombardia	3.507.469
Progetto Triennale XXI century	12.617.571
Gestione e project management	58.478
Coordinamento generale/strutture tecniche	660.669
Altri costi generali	160.324

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)	31/12/2016	31/12/2015
Quoziente primario di struttura	46,03%	43,60%
Quoziente secondario di struttura	53,13%	97,90%

Il quoziente primario di struttura indica il rapporto tra mezzi propri ed il valore delle rimanenze, assimilate in tal caso all'attivo fisso.

Il quoziente secondario di struttura indica il rapporto tra la somma dei mezzi propri e delle passività consolidate e l'attivo fisso, in tal caso le rimanenze dei terreni ed immobili.

Il quoziente primario di struttura si incrementa rispetto al precedente esercizio per l'effetto dell'aumento del patrimonio netto, in proporzione più elevato dell'incremento del valore delle aree a seguito delle capitalizzazioni operate.

Il quoziente secondario di struttura si riduce rispetto al precedente esercizio per l'effetto congiunto dell'incremento del valore delle aree a seguito delle capitalizzazioni operate e della riclassifica nelle passività correnti della quota a breve del finanziamento in Pool e degli altri debiti.

#### **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**

La Società, salvo quanto in precedenza specificato, con riferimento ai rischi finanziari, è esposta ai rischi specifici delle società operanti nel settore immobiliare.

Occorre a tal fine ricordare che l'operazione di valorizzazione immobiliare che rappresenta l'occasione per la realizzazione della redditività della società è anche connessa e conseguente alla definizione del Masterplan di sviluppo dell'area e alla successiva definizione degli strumenti urbanistici attuativi, la cui approvazione è di competenza dei Soci Comune di Milano e Regione Lombardia, che assicurano il controllo pubblico e congiunto della Società, oltre che del Socio Comune di Rho, del Socio Città Metropolitana di Milano e del Socio MEF.

In tal senso, occorre segnalare che, ove ipoteticamente i Soci pubblici, che sono sostanzialmente detentori sia del potere di individuare la destinazione ultima delle aree sia del potere di regolamentarne la disciplina urbanistica, decidessero di destinare l'area a funzioni pubbliche di rilievo senza identificare una correlata e adeguata redditività economica, la società potrebbe vedere ridotto il valore dei beni di proprietà.

Al fine di limitare tale rischio, la Società, tenendo conto di quanto previsto normativamente in merito all'entrata nella compagine azionaria del MEF e di concerto con i Soci pubblici, si è posta l'obiettivo di mantenere nell'immediato attiva l'ex area espositiva e di lavorare alla predisposizione di un aggiornato piano industriale che tenga conto delle proposte che nel frattempo sono state avanzate da parte di diversi *player* di mercato e dal Governo stesso, come meglio illustrato in altre parti di questo documento.

Con riferimento ai rischi finanziari, si evidenzia che la Società ha stipulato il contratto di finanziamento a fronte del bando pubblicato sulla GUCE (2012/S 219-360895) in data 14 novembre 2012 per la concessione di linee di credito, per cassa e per firma, di importo complessivo del finanziamento fino ad un massimo di 160 milioni di Euro.





La stipula del contratto di finanziamento consentiva, in linea di principio, ad Arexpo di disporre della capacità finanziaria necessaria allo svolgimento della propria attività, per una durata compatibile con il programma delle attività, di cui al Piano di fattibilità a suo tempo approvato dai Soci.

Tuttavia, il mancato rispetto dell'impegno assunto in contratto in merito alle tempistiche di sviluppo dell'operazione ha fatto in modo che le banche abbiano comunicato, come meglio descritto sopra, la sospensione del diritto a effettuare ulteriori tiraggi sulle linee concesse, in attesa di un nuovo e aggiornato Piano di Fattibilità che Arexpo si era impegnata a presentare.

Arexpo, come già detto, ha intrattenuto con il Pool di banche finanziatrici una intensa interlocuzione per la modifica del contratto di finanziamento in essere al fine di mitigare gli "Eventi Rilevanti" e per ridefinire "Timetable e Covenant".

Le recenti evoluzioni del progetto di riutilizzo dell'area espositiva hanno portato la Società, nel corso del 2016, a chiedere al Pool di banche, nel breve periodo, di rinviare al 31/12/2017 il rimborso della rata di finanziamento e di rendere disponibile l'utilizzo delle risorse disponibili sul conto corrente della Società mentre nel medio/lungo periodo, l'attivazione di un nuovo contratto di cessione del credito IVA o una nuova linea IVA che consenta ad Arexpo, unitamente alle risorse già disponibili e un "prestito ponte" in grado di coprire tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che porterà alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, e su cui sarà disegnata la "struttura finanziaria" del lungo periodo.

In tale contesto, si segnala che in data 24 marzo 2017 il Pool di banche finanziatrici ha sottoscritto una modifica del contratto di finanziamento del 30 aprile 2013 autorizzando:

- la sospensione dell'obbligo di pagamento della quota capitale scaduta il 31 dicembre 2016 con posticipazione della stessa al 31 dicembre 2017;
- la sospensione del covenant finanziario "Indebitamento/Equity" per tutta la durata residua del contratto di finanziamento;
- l'utilizzo delle somme giacenti sul conto corrente della Società per far fronte alle obbligazioni contratte.

Gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale pur in presenza delle incertezze di natura operativa e finanziaria riferibili a:

- evoluzione della procedura ristretta di gara per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area EXPO Milano 2015 che è tuttora in corso e che si concluderà presumibilmente entro il mese di ottobre 2017;
- richiesta di finanziamenti addizionali e/o di un "prestito ponte" al fine di coprire i debiti scaduti ed in scadenza e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che porterà alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, e su cui sarà disegnata la "struttura finanziaria" di lungo periodo della società;
- debiti commerciali verso EXPO 2015 S.p.A. in liquidazione ed E.A. Fondazione Fiera Milano scaduti e in scadenza a breve ammontanti a ca. 124 milioni di euro;





- debiti finanziari in scadenza a breve per complessivi Euro 54,9 milioni (con l'esclusione del debito relativo al finanziamento IVA che si prevede sarà rimborsato dall'Erario nel corso dell'esercizio 2017).

Le incertezze sopra richiamate sono state valutate alla luce delle seguenti circostanze:

- sottoscrizione in data 15 dicembre 2016 dell'aumento di capitale pari a circa Euro 50 milioni riservato all'ingresso del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) nella compagine azionaria di Arexpo S.p.A. perfezionatosi come sopra descritto;
- positiva evoluzione, come richiamato in precedenza, delle trattative in corso per la rinegoziazione e per l'ampliamento del finanziamento in essere, con il Pool di banche finanziatrici che in data 24 marzo hanno approvato una modifica del contratto di finanziamento originario autorizzando il rinvio al 31 dicembre 2017 del rimborso della prima rata del finanziamento scaduta il 31 dicembre 2016 e hanno reso disponibile l'utilizzo delle risorse finanziarie presenti sul conto corrente della società;
- positiva evoluzione delle trattative in corso con EXPO 2015 S.p.A. in liquidazione ed E.A. Fondazione Fiera Milano per la proroga delle scadenze dei debiti commerciali in essere. A tal proposito Arexpo, in data 29 marzo 2017,<sup>14</sup> ha espressamente richiesto a Fondazione Fiera Milano la dilazione al 31 dicembre 2017 del pagamento in scadenza il 30 giugno 2017 e in data 4 aprile 2017 Fondazione Fiera Milano, in un'ottica di fattiva collaborazione, ha comunicato di valutare positivamente la dilazione richiesta;
- riscontro positivo di quattro operatori nazionali ed internazionali al bando di gara per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area EXPO Milano 2015 che prevede oltre all'elaborazione del Piano economico e finanziario (Business Plan) dello sviluppo complessivo dell'intera Area ex Expo Milano 2015, la concessione in diritto di superficie di un'area, per una durata massima di 99 (novantanove) anni, su cui sviluppare una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) minima di n. 250.000 mq con possibilità per Arexpo S.p.A. di estensione di tale SLP sino ad un massimo di n. 480.000 mq.;
- molteplici manifestazioni di interesse ricevute da Arexpo da parte di operatori potenzialmente interessati a valutare l'opportunità di trasferire od aprire attività produttive, commerciali, di ricerca all'interno dell'area dell'ex sito espositivo.

L'insieme di tali circostanze suggerisce la ragionevole aspettativa che la Società possa ottenere le risorse necessarie per proseguire la propria attività operativa in un prevedibile futuro; va peraltro segnalato che il conseguimento delle finalità istituzionali della Società non potrà prescindere da una costante informativa del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti al fine di consentire un efficace monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della stessa.

Nell'ambito dei rischi finanziari, si segnala che il rischio di mercato (rischio che il *fair value* o i flussi finanziari futuri di uno strumento finanziario fluttuino in seguito a variazioni dei prezzi di mercato), che ricomprende tre tipi di rischio – il rischio di valuta, il rischio di tasso d'interesse e altro rischio di prezzo – escludendosi nel caso di Arexpo ogni riferimento al rischio valuta, è da individuarsi nel solo rischio di tasso e che lo stesso è stato a suo tempo ponderato nello sviluppo del Piano di

---

<sup>14</sup> Prot. n. Arexpo.2017.0001617





fattibilità ed al momento, dato il trend attuale e atteso del mercato finanziario, non richiede alcun intervento in termini di eventuale copertura.

Il rischio di credito, definito come il rischio che una delle parti di uno strumento finanziario causi una perdita finanziaria all'altra parte non adempiendo a un'obbligazione, non è al momento significativo, non avendo Arexpo crediti di valore rilevante.

#### **INVESTIMENTI**

Gli investimenti più significativi realizzati nel corso dell'esercizio sono esclusivamente di natura immobiliare, classificati 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**

Nel corso dei precedenti esercizi la Società ha provveduto a nominare l'Organismo di Vigilanza di cui alla legge 231/2001. Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 26 maggio 2014 ha approvato le linee guida che rappresentano le linee di indirizzo del Consiglio di Amministrazione all'Organismo di Vigilanza per la redazione del Modello Organizzativo già approvato in via preliminare dal Consiglio, nonché per la stesura del Regolamento destinato a disciplinare il funzionamento interno che l'Organismo di Vigilanza ha formulato in via autonoma.

#### **AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE**

Non si sono effettuate operazioni su azioni proprie.

### **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.

#### **MASTERPLAN**

In data 3 gennaio 2017 è stata pubblicata la "Procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'Area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.A.".

La procedura di gara è stata presentata pubblicamente sia a Milano sia a Londra riscontrando un notevole interesse da parte degli operatori del settore.

Con tale procedura, in particolare, Arexpo intende selezionare un operatore economico con il quale stipulare un contratto misto di appalto e concessione suddiviso in due Fasi aventi ad oggetto:

**Fase 1):** un appalto di servizi avente ad oggetto le attività di advisory tecnica, economica e finanziaria, a supporto di Arexpo S.p.A. per l'ideazione ed elaborazione del Masterplan relativamente alla "Rigenerazione Urbana" dell'intera Area ex Expo Milano 2015 (circa 1.000.000 mq), nonché per l'ideazione ed elaborazione del Piano economico e finanziario (Business Plan) dello sviluppo complessivo dell'intera Area ex Expo Milano 2015;



**Fase 2):** una concessione per la gestione degli spazi con costituzione di un diritto di superficie, per una durata massima di 99 (novantanove) anni, avente ad oggetto l'Area ex Expo Milano 2015, per la parte non riservata ad Arexpo S.p.A., per una estensione tale da attribuire una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) di n. 250.000 mq; ad esito dell'affidamento, Arexpo S.p.A. si riserva di estendere tale SLP sino ad un massimo di n. 480.000 mq.

La gara verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. n. 50/2016.

Il 28 febbraio u.s. si è conclusa la fase di presentazione delle candidature e gli operatori che hanno manifestato il loro interesse risultano quattro. I medesimi si sono presentati sia in forma singola che aggregata e al momento è in corso da parte del R.U.P. la verifica dei requisiti di ammissibilità.

Con riferimento alle tempistiche di perfezionamento della predetta procedura entro la prima metà di aprile 2017 verrà trasmessa la lettera d'invito, ai soggetti in possesso dei prescritti requisiti. A seguito della ricezione della lettera d'invito i candidati avranno 90 giorni di tempo per predisporre le rispettive migliori offerte, nei predetti 90 giorni i candidati dovranno svolgere sopralluoghi e accedere all'apposita "data room" informatica per poter consultare la voluminosa ed importante documentazione di gara. Decorso tale termine si procederà alla nomina dei componenti della commissione e alla disamina delle offerte ricevute, con eventuale aggiudicazione al massimo entro la fine del anno corrente.

#### **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

La sopraddeffta procedura prevede che i soggetti in possesso dei prescritti requisiti ed invitati a presentare la loro miglior offerta tecnica ed economica consultino una *Data Room* funzionale a fornire tutte le informazioni, in possesso di Arexpo, utili all'elaborazione delle offerte.

Tra le informazioni che la Società reputa utili ai sopra menzionati fini vi sono quelle concernenti l'attrattività insediativa complessiva dell'area ed i relativi eventuali ed indicativi fabbisogni funzionali di ordine edilizio ed urbanistico espressi dal mercato. Tali fabbisogni verranno messi a disposizione nella *Data Room* in forma anonima e sistemizzata.

Al fine di raccogliere i suddetti fabbisogni, in data 31 gennaio 2017 è stato pubblicato un "Avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolante ad insediarsi nelle aree dell'ex sito Expo Milano 2015". Tale avviso invita gli operatori potenzialmente interessati a manifestare liberamente, in termini non vincolanti e meramente orientativi, l'intenzione di valutare l'opportunità a trasferire od aprire, nel rispetto delle vigenti previsioni urbanistiche, le proprie attività all'interno dell'Area dell'ex sito espositivo di Expo Milano 2015. Tali manifestazioni potranno pervenire entro il 24 marzo 2017.

Le aziende che si sono dimostrate interessate ad insediarsi nell'area e hanno formalizzato il loro interesse sono 42 per circa 250.000 mq; trattasi di nomi prestigiosi e rappresentativi nei settori farmaceutico e biofarmaceutico, biotech e sicurezza farmacologica- alimentare, ma anche di altre realtà importanti non strettamente collegate al mondo della ricerca comunque interessate ad espandersi o trasferirsi in un sito di nuova progettazione con un connotato così unico e interessante.





## EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2017 la Società individuerà il soggetto aggiudicatario della "Procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'Area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.A.". Tale procedura porterà alla stesura definitiva del Masterplan che unitamente all'elaborazione del Piano industriale disegnerà il più ampio processo di trasformazione dell'area in ottica definitiva, che dovrebbe, tra l'altro, prevedere:

- Il Campus Universitario con il trasferimento della sede dell'Università Statale di Milano in loco;
- Il polo della ricerca e dell'innovazione (Human Technopole), un incubatore di laboratori in diversi settori tra cui l'agroalimentare, l'ecoindustria, il manifatturiero avanzato, l'industria della salute, coordinato dall'Istituto Italiano di Tecnologia di Genova, di concerto con gli atenei milanesi;
- l'insediamento di una struttura ospedaliera.

A fronte delle prospettive sopradescritte si ritiene che, nonostante le sopra citate incertezze di natura finanziaria e operativa, la Società possa continuare ad operare nel presupposto della continuità aziendale per il conseguimento dei propri obiettivi istituzionali e strategici.

## PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

In chiusura di relazione, sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ed in merito si propone che la perdita pari ad Euro -46.040.725 venga coperta mediante:

- utilizzo della voce VI Altre riserve: versamento soci in c/capitale per Euro 38.000.000,00
- riporto a nuovo della perdita per Euro 8.040.725,00.

Milano, 12 aprile 2017

*Per il Consiglio di Amministrazione*

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi



**AREXPO S.P.A.**

**Bilancio di esercizio al 31/12/2016**

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

*Gli importi presenti sono espressi in Euro*





## Bilancio al 31/12/2016

### STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI</b>		
<b>Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I - Immobilizzazioni immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento	9.216	11.526
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	69.662	0
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	50.694	0
Totale immobilizzazioni immateriali	129.572	11.526
<i>II - Immobilizzazioni materiali</i>		
3) Attrezzature industriali e commerciali	1.235.054	0
4) Altri beni	147.356	0
Totale immobilizzazioni materiali	1.382.410	0
<i>III - Immobilizzazioni finanziarie</i>		
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	0
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>	<b>1.511.982</b>	<b>11.526</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<i>I) Rimanenze</i>		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	299.612.101	217.283.813
Totale rimanenze	299.612.101	217.283.813
<i>II) Crediti</i>		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	5.238.026	788.647
Totale crediti verso clienti	5.238.026	788.647
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	41.067.550	933.756
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	23.856.529



Totale crediti tributari	41.067.550	24.790.285
5-ter) Imposte anticipate	1.819.596	1.893.664
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	18.745
Totale crediti verso altri	0	18.745
Totale crediti	48.125.172	27.491.341
<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	30.770.108	88.090
3) Danaro e valori in cassa	693	110
Totale disponibilità liquide	30.770.801	88.200
<b>Totale attivo circolante (C)</b>	<b>378.508.074</b>	<b>244.863.354</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>	<b>579.025</b>	<b>847.426</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>380.599.081</b>	<b>245.722.306</b>

## STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) PATRIMONIO NETTO</b>		
I - Capitale	100.080.424	94.000.000
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	43.815.536	0
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	60.055	49.343
V - Riserve statutarie	0	0
<i>VI - Altre riserve, distintamente indicate</i>		
Versamenti in conto capitale	38.000.000	0
Riserva per utili su cambi non realizzati	0	1
Varie altre riserve	-1	0
Totale altre riserve	37.999.999	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	612.971	409.444





IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-46.040.725	214.239
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>136.528.260</b>	<b>94.673.027</b>
<b>B) FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
4) Altri	578.740	578.740
<b>Totale fondi per rischi e oneri (B)</b>	<b>578.740</b>	<b>578.740</b>
<b>C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
	<b>9.934</b>	<b>0</b>
<b>D) DEBITI</b>		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	73.333.333	22.666.667
Esigibili oltre l'esercizio successivo	22.666.667	69.333.333
Totale debiti verso banche (4)	96.000.000	92.000.000
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	64.405.704	449.101
Totale debiti verso fornitori (7)	64.405.704	449.101
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	56.943	20.135
Totale debiti tributari (12)	56.943	20.135
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	102.517	8.813
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	102.517	8.813
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	82.916.983	9.726.407
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	48.069.282
Totale altri debiti (14)	82.916.983	57.795.689
<b>Totale debiti (D)</b>	<b>243.482.147</b>	<b>150.273.738</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>	<b>0</b>	<b>196.801</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>380.599.081</b>	<b>245.722.306</b>



## CONTO ECONOMICO

	31/12/2016	31/12/2015
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.820	0
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	82.328.288	17.179.528
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	4.014.146	1.203.033
Totale altri ricavi e proventi	4.014.146	1.203.033
<b>Totale valore della produzione</b>	<b>86.349.254</b>	<b>18.382.561</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	1.356.615	2.635.000
7) Per servizi	122.731.616	8.573.398
8) Per godimento di beni di terzi	156.021	0
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	215.074	0
b) Oneri sociali	84.397	0
c) Trattamento di fine rapporto	9.934	0
Totale costi per il personale	309.405	0
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	43.919	20.017
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	109.846	0
Totale ammortamenti e svalutazioni	153.765	20.017
14) Oneri diversi di gestione	1.425.269	1.017.043
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>126.132.691</b>	<b>12.245.458</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>-39.783.437</b>	<b>6.137.103</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:</b>		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	424	14.250
Totale proventi diversi dai precedenti	424	14.250
Totale altri proventi finanziari	424	14.250





17) Interessi e altri oneri finanziari

Altri	6.183.644	6.256.016
Totale interessi e altri oneri finanziari	6.183.644	6.256.016

<b>Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)</b>	<b>-6.183.220</b>	<b>-6.241.766</b>
--	-------------------	-------------------

**D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:**

<b>Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)</b>	<b>-45.966.657</b>	<b>-104.663</b>
--	--------------------	-----------------

20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate

Imposte correnti	0	219.749
Imposte differite e anticipate	-74.068	-538.651
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-74.068	-318.902

<b>21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO</b>	<b>-46.040.725</b>	<b>214.239</b>
--	--------------------	----------------



RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
<b>A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(46.040.725)</b>	<b>214.239</b>
Imposte sul reddito	74.068	(318.902)
Interessi passivi	6.183.220	6.241.766
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
<b>1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(39.783.437)</b>	<b>6.137.103</b>
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	0	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	153.765	20.017
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	0	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	<i>153.765</i>	<i>20.017</i>
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(39.629.672)</b>	<b>6.157.120</b>
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	(82.328.288)	(17.179.529)
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	(4.449.379)	0





Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	63.956.603	(286.396)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	268.401	281.076
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(196.801)	(431.591)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	8.993.286	5.626.242
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	<i>(13.756.178)</i>	<i>(11.990.198)</i>
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>(53.385.850)</b>	<b>(5.833.078)</b>
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(6.183.220)	(6.241.776)
(Imposte sul reddito pagate)	0	318.902
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	9.934	(771.260)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	<i>(6.173.286)</i>	<i>(6.694.134)</i>
<b>Flusso finanziario dell'attività operativa (A)</b>	<b>(59.559.136)</b>	<b>(12.527.212)</b>
<b>B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(1.492.256)	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(161.965)	0
Disinvestimenti	0	0
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
(Investimenti)	0	0
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
<b>Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)</b>	<b>(1.654.221)</b>	<b>0</b>
<b>C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	4.000.000	22.666.667
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	0	(22.666.667)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	49.895.958	0
Versamento in Conto Capitale	38.000.000	0
(Rimborso di capitale)	0	
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>91.895.958</b>	<b>0</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)</b>	<b>30.682.601</b>	<b>(12.527.212)</b>
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
<b>Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	88.090	12.615.412
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	110	0
<b>Totale disponibilità liquide a inizio esercizio</b>	<b>88.200</b>	<b>12.615.412</b>
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0





<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>		
Depositi bancari e postali	30.770.108	88.090
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	693	110
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	30.770.801	88.200
<b>Di cui non liberamente utilizzabili</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## **Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016**

### **PREMESSA**

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 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, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio. I nuovi criteri di valutazione introdotti dal D.lgs. 139/2015 non hanno influito sui criteri già in uso e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Il presente bilancio è stato predisposto tenendo conto delle modifiche normative introdotte dal D.lgs. 139/2015 applicabili a partire dall'esercizio 2016 e del conseguente aggiornamento dei principi contabili OIC. Per gli effetti derivanti dall'applicazione dei nuovi principi di redazione si rimanda a quanto commentato in maggiore dettaglio al successivo paragrafo "Applicazione dei nuovi principi contabili OIC" della presente Nota Integrativa. L'applicazione dei nuovi principi di redazione non ha comportato effetti rilevanti sulle voci di stato patrimoniale, di conto economico e del rendiconto finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente.

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.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB, al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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.





Per quanto riguarda l'attività della Società e i rapporti con le imprese controllate, collegate, controllanti, sottoposte a comune controllo e altre parti correlate si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione, predisposta dagli Amministratori della Società a corredo del presente bilancio.

A partire dal presente bilancio, 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. Inoltre, per effetto delle modifiche apportate ai prospetti di bilancio con l'abolizione dei conti d'ordine nello stato patrimoniale, 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.

### **CRITERI DI REDAZIONE**

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza.

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.

Come descritto nella Relazione sulla Gestione gli Amministratori hanno redatto il presente bilancio nel presupposto della continuità aziendale pur in presenza delle incertezze riferibili a:

- evoluzione della procedura ristretta di gara per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area EXPO Milano 2015 che è tuttora in corso e che si concluderà presumibilmente entro il mese di ottobre 2017;
- richiesta di finanziamenti addizionali e/o di un "prestito ponte" al fine di coprire i debiti scaduti ed in scadenza e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che porterà alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, e su cui sarà disegnata la "struttura finanziaria" di lungo periodo della società;
- debiti commerciali verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione ed E.A. Fondazione Fiera Milano scaduti e in scadenza a breve ammontanti a circa 124 milioni di Euro;





- debiti finanziari in scadenza a breve per complessivi Euro 54,9 milioni (con l'esclusione del debito relativo al finanziamento IVA che si prevede sarà rimborsato dall'Erario nel corso dell'Esercizio 2017).

Le incertezze sopra richiamate sono state valutate alla luce delle seguenti circostanze:

- sottoscrizione in data 15 dicembre 2016 dell'aumento di capitale pari a circa Euro 50 milioni riservato all'ingresso del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) nella compagine azionaria di Arexpo S.p.A. perfezionatosi come sopra descritto;
- positiva evoluzione delle trattative in corso per la rinegoziazione e per l'ampliamento del finanziamento in essere con il Pool di banche finanziatrici che in data 24 marzo hanno approvato una modifica del contratto di finanziamento originario autorizzando il rinvio al 31 dicembre 2017 del rimborso della prima rata del finanziamento scaduto il 31 dicembre 2016 e hanno reso disponibile l'utilizzo delle risorse finanziarie presenti sul conto corrente della società;
- positiva evoluzione delle trattative in corso con EXPO 2015 S.p.A. in liquidazione ed E.A. Fondazione Fiera Milano per la proroga delle scadenze dei debiti commerciali in essere, a tal proposito Arexpo, in data 29 marzo 2017,<sup>15</sup> ha espressamente richiesto a Fondazione Fiera Milano la dilazione al 31 dicembre 2017 del pagamento in scadenza il 30 giugno 2017 e in data 4 aprile 2017 Fondazione Fiera Milano, in un'ottica di fattiva collaborazione, ha comunicato di valutare positivamente la dilazione richiesta;
- riscontro positivo di quattro operatori nazionali ed internazionali al bando di gara per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area EXPO Milano 2015 che prevede oltre all'elaborazione del Piano economico e finanziario (Business Plan) dello sviluppo complessivo dell'intera Area ex Expo Milano 2015, la concessione in diritto di superficie di un'area, per una durata massima di 99 (novantanove) anni, su cui sviluppare una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) minima di n. 250.000 mq con possibilità per Arexpo S.p.A. di estensione di tale SLP sino ad un massimo di n. 480.000 mq.;
- molteplici manifestazioni di interesse ricevute da Arexpo da parte di operatori potenzialmente interessati a valutare l'opportunità di trasferire od aprire attività produttive, commerciali, di ricerca all'interno dell'area dell'ex sito espositivo.

Concludendo, l'insieme di tali circostanze, suggerisce la ragionevole aspettativa che la Società possa ottenere le risorse necessarie per proseguire la propria attività operativa in un prevedibile futuro; va peraltro segnalato che il conseguimento delle finalità istituzionali della Società non potrà prescindere da una costante informativa del Consiglio di Amministrazione agli Azionisti al fine di consentire un efficace monitoraggio dell'equilibrio economico e finanziario della stessa.

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:

- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;

---

<sup>15</sup> Prot. n. Arexpo.2017.0001617





- 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.

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

#### **APPLICAZIONE DEI NUOVI PRINCIPI CONTABILI OIC**

L'applicazione delle novità normative introdotte dal D.Lgs. 139/2015 e dei nuovi principi contabili OIC ha comportato modifiche di classificazione per effetto delle voci di bilancio nuove o eliminate nonché modifiche ai criteri di valutazione.

Gli effetti derivanti dalle modifiche di classificazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando, ai soli fini comparativi, anche i saldi dell'esercizio precedente.

Gli effetti derivanti dalle modifiche ai criteri di valutazione sono stati rilevati retroattivamente rettificando il saldo di apertura del patrimonio netto dell'esercizio 2016, rilevando tale rettifica nella voce "Utili/Perdite portati a nuovo" rettificando altresì, ai soli fini comparativi, il saldo di apertura del patrimonio netto e i dati comparativi dell'esercizio 2015 come se il nuovo principio contabile fosse sempre stato applicato.

Ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D.Lgs. 139/2015, la Società ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione ai crediti e debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016 e comunque nei casi in cui gli effetti dell'applicazione degli stessi criteri siano irrilevanti (generalmente per i crediti ed i debiti entro i 12 mesi/a breve termine) o quando i costi di transazione, le commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore alla scadenza del debito sono di scarso rilievo.

#### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni 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 dalle società principalmente per rilevare le rimanenze, 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 un elevato 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. Il valore di mercato viene determinato mediante perizie o lavori di congruità richiesti dalla società.
- 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 significativa 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.

I beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

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.

L'iscrizione e la valorizzazione della posta Costi di impianti ed ampliamento è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale.

Si evidenzia che su tali oneri immobilizzati non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426, comma 1 n. 3 del Codice Civile, in quanto, come previsto dal Principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni immateriali.





### **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 iscritte, 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 la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

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 stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

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 dalle realtà aziendali 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, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

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

Non sono state effettuate rivalutazioni.

Ai sensi dell'OIC 16 par.75 le immobilizzazioni materiali sono state riclassificate nell'attivo circolante e pertanto valutate al minore fra il valore netto contabile e il valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, e non sono oggetto di ammortamento.

### **Partecipazioni**

La società non detiene partecipazioni.

### **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.



In deroga alla regola generale, nella determinazione del costo di produzione delle rimanenze, sono stati inclusi anche gli oneri finanziari relativi al finanziamento contratto a fronte degli specifici impegni di spesa connessi all'operazione di acquisizione, valorizzazione e sviluppo immobiliare. Tale comportamento è in linea con le previsioni del principio contabile OIC 13 in tema di prodotti che richiedano un processo produttivo di vari anni prima di poter essere venduti o impiegati in processi aziendali.

La rilevazione dei costi di produzione è stata condotta considerando in modo unitario l'insieme delle aree e dei fabbricati che costituiscono il complesso immobiliare Expo 2015 e che risultano già acquisite alla data del 31 dicembre 2016.

Le rimanenze dei prodotti in corso di lavorazione sono valutate al costo di produzione in quanto ritenuto inferiore al valore di mercato.

### **Strumenti finanziari derivati**

La società non si è mai avvalsa di strumenti finanziari derivati.

### **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.

### **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, 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 sono esposte al loro valore nominale. I saldi dei conti correnti bancari risultano riconciliati con l'estratto conto alla data di chiusura dell'esercizio.

#### **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 le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

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.

In conformità con l'OIC 31 par.19, dovendo prevalere il criterio di classificazione per natura dei costi, gli accantonamenti ai fondi rischi e oneri sono iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione (caratteristica, accessoria o finanziaria).

#### **Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili**

Non si rilevano fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili.

#### **Fondi per imposte, anche differite**

Non si rilevano fondi per imposte differite.



### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato 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.

### **Debiti**

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.

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.

### **Valori in valuta**

Non si rilevano valori espressi originariamente in valuta.

### **Costi e ricavi**

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Si precisa che le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

### **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.

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### ATTIVO

#### IMMOBILIZZAZIONI

##### Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a € 129.572 (€ 11.526 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 utilizzo delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio				
Costo	100.084	0	0	100.084
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	88.558	0	0	88.558
Valore di bilancio	11.526	0	0	11.526
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	11.520	87.077	63.367	161.964
Ammortamento dell'esercizio	13.830	17.415	12.673	43.918
Totale variazioni	-2.310	69.662	50.694	118.046
Valore di fine esercizio				
Costo	111.605	87.077	63.367	262.049
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	102.389	17.415	12.673	132.477
Valore di bilancio	9.216	69.662	50.694	129.572

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.



### Composizione dei "costi di impianto e ampliamento"

In relazione a quanto disposto dall'art.2427, comma 1 numero 3 del codice civile, viene esposta nei seguenti prospetti la composizione dei costi di impianto e ampliamento.

#### Composizione dei costi di impianto e ampliamento:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Incrementi dell'esercizio	Ammortamenti dell'esercizio	Totale variazioni	Valore di fine esercizio
	Spese costituzione e modifiche societarie	11.526	11.520	13.830	-2.310	9.216
Totale		11.526	11.520	13.830	-2.310	9.216

I costi di impianto e ampliamento sono ammortizzati in cinque anni.

#### Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a € 1.382.410 (€ 0 nel precedente esercizio).

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

	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio			
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	1.335.194	157.062	1.492.256
Ammortamento dell'esercizio	100.140	9.706	109.846
Totale variazioni	1.235.054	147.356	1.382.410
Valore di fine esercizio			
Costo	1.335.194	157.062	1.492.256
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	100.140	9.706	109.846
Valore di bilancio	1.235.054	147.356	1.382.410

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni





### **Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"**

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a € 147.356 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	0	141.000	141.000
	Macchine ufficio	0	6.356	6.356
Totale		0	147.356	147.356

## **ATTIVO CIRCOLANTE**

### **Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 299.612.101 (€ 217.283.813 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione esercizio	Valore di fine esercizio
Costo/Valore conferimento delle aree	178.780.883	1.245.845	180.026.728
Oneri Accessori alle acquisizioni	4.295.388	4.198	4.299.586
Oneri Sviluppo	10.794.861	75.051.629	85.846.490
Oneri finanziari	23.412.680	6.026.617	29.439.297
Totale	217.283.812	82.328.289	299.612.101

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	217.283.813	82.328.288	299.612.101
Totale rimanenze	217.283.813	82.328.288	299.612.101

Nei bilanci in precedenza approvati, gli Amministratori hanno sempre ritenuto opportuno richiedere all'Agenzia delle Entrate una perizia sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Tale parere ha confermato i valori di iscrizione in bilancio delle aree sino al 31 dicembre 2014 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sulle aree dell'ex sito EXPO.



Come descritto nella relazione degli Amministratori, anche per l'esercizio 2015, gli stessi hanno ritenuto necessario ottenere dall'Agenzia delle Entrate un parere di congruità sul valore complessivo delle aree iscritte a bilancio. Il parere di congruità predisposto dall'Agenzia delle Entrate, trasmesso con lettera del 29 aprile 2016, ha confermato la congruità dei valori di iscrizione in bilancio delle aree al 31 dicembre 2015 e quindi la sostanziale sostenibilità del valore capitalizzato sui cespiti del sito EXPO. Lo stesso è stato formulato considerando la vigente situazione urbanistica dell'area nel più ampio contesto generale del mercato di riferimento.

L'anno 2016 ha visto la redazione delle perizie, di cui al DPCM 9 marzo 2016 nell'ambito della valutazione della congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni redatte dal Collegio peritale nominato dal Presidente del Tribunale di Milano e da Cassa Depositi e Prestiti per conto del MEF, a seguito del progetto che ha portato il MEF a programmare il proprio ingresso nella compagine societaria.

Il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella relazione per la determinazione del valore economico della Società ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civile, anche tenuto conto delle suddette perizie, ha determinato il valore delle aree in ca. 300 milioni di Euro.

Atteso che il valore recuperabile di un'attività è il maggiore tra il suo valore equo (valore di mercato) e il suo valore d'uso (determinato sulla base del valore attuale dei flussi finanziari futuri che si prevede abbiano origine da un'attività), e che certamente ad oggi, non essendo ancora definito il piano industriale della società, non è ragionevolmente possibile stimarne il valore d'uso, si è ritenuto appropriato far riferimento alla valutazione contenuta nella relazione redatta ai sensi dell'art. 2441 Cod. Civ. nella quale gli amministratori prendono atto dell'impostazione e delle risultanze della perizia effettuata dal Collegio peritale ai fini della determinazione del valore delle aree pari a ca. 300 milioni di Euro.

A tal proposito si ricorda, come precedentemente illustrato nella Relazione sulla Gestione, che il Consiglio di Amministrazione di Arexpo S.p.A. nella relazione, redatta ai sensi dell'articolo 2441 del codice civile, per la determinazione del valore economico della Società ha preso atto dell'impostazione e delle risultanze della perizia effettuata dal Collegio, rettificando il valore del Patrimonio Netto ai fini della mera determinazione del prezzo di emissioni delle azioni, risultato pari ad 0,8206 per azione.

Tale valutazione delle aree rappresenta una conferma del valore equo delle aree stesse, inteso come l'ammontare ottenibile dalla vendita di un'attività in una transazione ordinaria tra operatori di mercato alla data di valutazione.

La variazione dell'esercizio intervenuta nel costo/valore di conferimento delle aree è relativa all'acquisizione delle aree minori in precedenza espropriate da Expo 2015 S.p.A. e acquistate da Arexpo in data 16 dicembre 2016 per 1,246 milioni di Euro.

La variazione degli oneri di sviluppo intervenuta nell'esercizio è ~~sono~~ relativa agli oneri di infrastrutturazione dell'area riconosciuti ad EXPO 2015 S.p.A. in liquidazione per Euro 75.000.000.

Nel corso dell'esercizio sono stati capitalizzati oneri finanziari per complessivi Euro 5.956.612 riconducibili agli interessi passivi e agli oneri finanziari connessi alle linee di credito richieste alle banche per supportare il progetto di sviluppo dell'area Expo inclusi quelli maturati in merito alla dilazione del debito verso Fondazione Fiera Milano.





Sulle aree di proprietà è stata iscritta ipoteca a garanzia integrale delle linee di credito concesse dal pool di banche guidato da Intesa Sanpaolo S.p.A.

### Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a € 48.125.172 (€ 27.491.341 nel precedente esercizio).

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	5.238.026	0	5.238.026	0	5.238.026
Crediti tributari	41.067.550	0	41.067.550		41.067.550
Imposte anticipate			1.819.596		1.819.596
Totale	46.305.576	0	48.125.172	0	48.125.172

### Crediti verso clienti

L'importo si riferisce principalmente al credito residuo vantato nei confronti della società Expo 2015 S.p.A. in liquidazione e deriva, per la parte minore, dall'operazione di concessione dei diritti di superficie e, per la parte maggiore, dal riaddebito dei costi per attività di demolizione, rimozione, smaltimento dei materiali e degli impianti dei padiglioni sul sito.

Si rileva che tale corrispettivo sarà incassato per compensazione come previsto dall'art. 3 dell'atto ricognitivo sottoscritto in data 18 aprile 2016 da Expo 2015 S.p.A. e Arexpo S.p.A..

### Crediti tributari

La voce crediti tributari, rappresenta il credito verso l'Erario per l'eccedenza di IVA detraibile cumulata alla data del 31 dicembre 2016 (Euro 40.847.550), per l'eccedenza IRES (Euro 51) e per quella IRAP (Euro 219.749), comprensiva degli acconti pagati per l'esercizio 2016, oltre a crediti per ritenute d'acconto di Euro 200. Il credito IVA è stato chiesto a rimborso per Euro 5.887.196 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo d'imposta 2013, e per Euro 17.969.333 con la presentazione della dichiarazione IVA relativa al periodo di imposta 2014, mentre la restante parte sarà utilizzata in compensazione o chiesta a rimborso non appena si verificheranno le condizioni di cui al D.P.R. 633/72.

### Crediti per imposte anticipate

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

Le variazioni dell'esercizio tengono altresì conto della prevista riduzione dell'aliquota IRES a partire dal 1 gennaio 2017, che passerà dal 27,5% al 24%.



### 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	788.647	4.449.379	5.238.026	5.238.026	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	24.790.285	16.277.265	41.067.550	41.067.550	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.893.664	-74.068	1.819.596			
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	18.745	-18.745	0	0	0	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	27.491.341	20.633.831	48.125.172	46.305.576	0	0

### 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	5.238.026	5.238.026
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	41.067.550	41.067.550
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	1.819.596	1.819.596
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	48.125.172	48.125.172





### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 30.770.801 (€ 88.200 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	88.090	30.682.018	30.770.108
Denaro e altri valori in cassa	110	583	693
Totale disponibilità liquide	88.200	30.682.601	30.770.801

### RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 579.025 (€ 847.426 nel precedente esercizio).

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione e nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	847.426	-268.401	579.025
Totale ratei e risconti attivi	847.426	-268.401	579.025

### Composizione dei ratei attivi:

Non si rilevano ratei attivi.

### Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	564.251
	Risconti attivi su assicurazioni	319
	Altri risconti attivi	14.455
Totale		579.025



### Oneri finanziari capitalizzati

Vengono di seguito riportati gli oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

Si rinvia alla voce rimanenze per la relativa capitalizzazione.

Si rileva che non sussistono capitalizzazioni su altre immobilizzazioni.

	Oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo
Immobilizzazioni immateriali	
Immobilizzazioni materiali	
Rimanenze	
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	6.026.617
Totale	6.026.617

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 rivalutazioni 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.

## INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

### PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

#### PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 136.528.260 (€ 94.673.027 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nel 2016 sono riferite a:





- deliberazioni dell'Assemblea dei soci del 14 giugno 2016 per approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2015 e riporto a nuovo dell'utile conseguito.
- Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016 che ha deliberato:
- di aumentare il capitale sociale, in via scindibile, mediante l'emissione di massime n. 60.931.026 azioni di categoria B, prive del valore nominale, ed aventi le caratteristiche previste dal nuovo testo di statuto sociale approvato in pari data, in coerenza con quanto previsto dal Decreto 9 marzo 2016 del Presidente del Consiglio dei Ministri;
- di fissare in Euro 0,8206 il prezzo di emissione di ciascuna delle azioni predette, stabilendo che – di detto importo – euro 0,10 per azione sarà imputato al capitale sociale – che pertanto si incrementerà di massimi Euro 6.093.102,60 – mentre il residuo sarà imputato a sovrapprezzo.
- alla conversione con le d.g.r. n. 5413 e 5999/2016 del finanziamento infruttifero di complessivi Euro 38.000.000 erogato da Regione Lombardia nel corso dell'esercizio 2016 in versamenti del medesimo socio in conto capitale.

Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) in data 15 dicembre 2016, ha sottoscritto n. 60.804.241 azioni di categoria B al prezzo di Euro 0,8206 per azione versando un importo complessivo di Euro 49.895.960,17.

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	94.000.000	0	0	6.080.424
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	0	0	0	43.815.536
Riserva legale	49.343	0	0	10.712
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0	0	38.000.000
Riserva per utili su cambi non realizzati	1	0	0	0
Varie altre riserve	0	0	0	0
Totale altre riserve	1	0	0	38.000.000
Utili (perdite) portati a nuovo	409.444	0	0	203.527
Utile (perdita) dell'esercizio	214.239	0	0	0
Totale Patrimonio netto	94.673.027	0	0	88.110.199



	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		100.080.424
Riserva da sopraprezzo delle azioni	0	0		43.815.536
Riserva legale	0	0		60.055
Altre riserve				
Versamenti in conto capitale	0	0		38.000.000
Riserva per utili su cambi non realizzati	1	0		0
Varie altre riserve	0	-1		-1
Totale altre riserve	1	-1		37.999.999
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		612.971
Utile (perdita) dell'esercizio	214.239	0	-46.040.725	-46.040.725
Totale Patrimonio netto	214.240	-1	-46.040.725	136.528.260

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

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi
Capitale	94.000.000	0	0	0
Riserva legale	24.109	0	0	25.234
Varie altre riserve	1	0	0	0
Totale altre riserve	1	0	0	0
Utili (perdite) portati a nuovo	-69.996	0	0	479.440
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	0	0
Totale Patrimonio netto	93.954.114	0	0	504.674





	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	0	0		94.000.000
Riserva legale	0	0		49.343
Altre riserve				
Varie altre riserve	0	0		1
Totale altre riserve	0	0		1
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0		409.444
Utile (perdita) dell'esercizio	0	0	214.239	214.239
Totale Patrimonio netto	0	0	214.239	94.673.027

#### 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		0	0	0
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	43.815.536	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	43.815.536	0	0
Riserva legale	60.055	Utili	Aumento capitale, copertura perdite	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	38.000.000	Apporto dei soci	Aumento capitale, copertura perdite	38.000.000	0	0



Varie altre riserve	-1			0	0	0
Totale altre riserve	37.999.999			38.000.000	0	0
Utili portati a nuovo	612.971	Utili	Aumento capitale, copertura perdite, distribuzione a soci	612.971	0	0
Totale	182.568.985			82.428.507	0	0
Residua quota distribuibile				36.387.782		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

#### FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi € 578.740 (€ 578.740 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	0	0	578.740	578.740
Variazioni nell'esercizio					
Valore di fine esercizio	0	0	0	578.740	578.740

Tale importo, stanziato nel corso dell'esercizio 2013, è relativo ad oneri per le bonifiche delle aree da riconoscere alla società EXPO 2015 S.p.A.. L'importo non è variato nel corso dell'esercizio. Il valore finale di Euro 578.740 si riferisce ad una stima degli oneri non ancora definiti in modo puntuale dalle parti.





## TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta € 9.934 (€ 0 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	9.934
Totale variazioni	9.934
Valore di fine esercizio	9.934

## DEBITI

I debiti sono iscritti per complessivi € 243.482.147 (€ 150.273.738 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	92.000.000	4.000.000	96.000.000
Debiti verso fornitori	449.101	63.956.603	64.405.704
Debiti tributari	20.135	36.808	56.943
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	8.813	93.704	102.517
Altri debiti	57.795.689	25.121.294	82.916.983
Totale	150.273.738	93.208.409	243.482.147

I debiti verso banche ammontano a Euro 96.000.000, di cui 68 milioni di Euro relativi alla Linea A (linea Base) e la restante parte riferiti alla linea IVA e 4 milioni di Euro relativi al finanziamento erogato da Finlombarda S.p.A.. I debiti verso banche sono conseguenti agli utilizzi dei fidi previsti per la linea base e per la linea IVA concesse dal pool di banche la cui composizione e il cui dettaglio è illustrato ampiamente nella Relazione sulla Gestione. La quota del debito scadente entro l'esercizio successivo è pari a 73,3 milioni di Euro, mentre la quota scadente oltre l'esercizio successivo è pari



a 22,7 milioni di Euro. Il finanziamento è integralmente assistito da garanzia ipotecaria iscritta sulle aree di proprietà e lettere di patronage.

Il contratto di finanziamento prevede l'applicazione delle seguenti condizioni:

- Linea A (base): offerto tasso Euribor 6 mesi + 540 bp (ribasso di 10 bp rispetto ai 550 bp posti a base gara);
- Linea B (IVA): offerto tasso Euribor 6 mesi + 450 bp (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Linea C (commissione di garanzia sulla linea per firma a favore di FFM): offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Commissione up-front applicabile alle 3 linee di cui sopra: offerta pari a 1% (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Commissione di mancato utilizzo sulle linee A e B (Base e IVA): offerta pari a 1,5% (nessun ribasso rispetto alla base di gara);
- Tasso creditore sulle giacenze di conto corrente; offerto tasso Euribor 1 mese + 20 bp (nessun rialzo rispetto alla base di gara).

Si rinvia alla Relazione sulla Gestione per maggiori informazioni sul rispetto dei covenants finanziari previsti dal contratto di finanziamento.

Arexpo nel corso del 2016, inoltre, per far fronte agli impegni assunti ha dovuto attivare un contratto di finanziamento pari ad Euro 10.000.000,00 con Finlombarda S.p.A., di cui Euro 4.000.000,00 erogati nel 2016: alle seguenti condizioni:

- durata massima del finanziamento: 12 mesi dalla contrattualizzazione (8 giugno 2016);
- modalità di utilizzo/erogazioni: in tre tranches, di cui la prima (pari al 40% a titolo di anticipazione; la seconda (pari al 30%) sulla base di una rendicontazione di spesa da cui si evinca l'utilizzo di almeno il 30% del finanziamento concesso; la terza (pari al 30%) sulla base di una rendicontazione di spesa da cui si evinca, cumulativamente con la precedente rendicontazione, l'utilizzo di almeno il 60% del finanziamento concesso;
- rimborso: in un'unica soluzione;
- periodo interessi: trimestrali
- tasso d'interesse: Euribor 3 mesi oltre spread;
- spread: 4,40% su base annua;
- condizioni: il finanziamento deve essere utilizzato per far fronte agli oneri di gestione di Arexpo con l'esclusione degli impegni assunti e assumendi nei confronti dei soci, di Expo 2015 S.p.A. e delle banche.

In ottemperanza all'articolo 9 del contratto sottoscritto tra le parti, in data 5 aprile 2017 Arexpo con propria nota<sup>16</sup> ha comunicato a Finlombarda S.p.A. la volontà di estinguere anticipatamente tutto il finanziamento ovvero la restituzione della prima tranche pari al 40% (Euro 4.000.000,00).

---

<sup>16</sup> Prot. n. AREXPO.2017.0001786





Si segnala che, come già indicato nella Relazione sulla Gestione, in data 24 marzo 2017 il Pool di banche finanziatrici ha sottoscritto una modifica al contratto di finanziamento del 30 aprile 2013 autorizzando il rinvio al 31 dicembre 2017 del rimborso della rata di finanziamento scaduta al 31 dicembre 2016 e ha reso disponibile l'utilizzo delle risorse presenti sul conto corrente della Società.

#### 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:

	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	92.000.000	4.000.000	96.000.000	73.333.333	22.666.667	0
Debiti verso fornitori	449.101	63.956.603	64.405.704	64.405.704	0	0
Debiti tributari	20.135	36.808	56.943	56.943	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	8.813	93.704	102.517	102.517	0	0
Altri debiti	57.795.689	25.121.294	82.916.983	82.916.983	0	0
Totale debiti	150.273.738	93.208.409	243.482.147	220.815.480	22.666.667	0

#### Debiti - Ripartizione per area geografica

Qui 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	96.000.000	96.000.000
Debiti verso fornitori	64.405.704	64.405.704
Debiti tributari	56.943	56.943
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	102.517	102.517
Altri debiti	82.916.983	82.916.983
Debiti	243.482.147	243.482.147



### 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	96.000.000	96.000.000	0	96.000.000
Debiti verso fornitori	0	0	64.405.704	64.405.704
Debiti tributari	0	0	56.943	56.943
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	102.517	102.517
Altri debiti	0	0	82.916.983	82.916.983
Totale debiti	96.000.000	96.000.000	147.482.147	243.482.147

Tra le garanzie previste dal contratto di finanziamento, si ricorda la lettera di patronage, sottoscritta da parte dei Soci di riferimento Regione Lombardia, Comune di Milano e Fondazione Fiera Milano, che prevede, nel caso in cui si rappresenti un inadempimento delle obbligazioni assunte nei confronti degli Istituti Finanziari e che tale inadempimento sia riconducibile al mancato rispetto di:

- da parte della società, degli impegni previsti nella tempistica del progetto di cui al piano di fattibilità, ovvero,
- da parte della società o degli altri enti sottoscrittori, per quanto di propria competenza, degli impegni previsti nell'accordo di programma,
- l'impegno a fornire agli Istituti Finanziatori, pro-quota in funzione della propria partecipazione azionaria, adeguate forme di garanzia, di gradimento delle banche finanziatrici stesse, a fronte delle predette obbligazioni derivanti dal contratto di finanziamento.

Per ulteriori informazioni rispetto alle linee di credito garantite da ipoteche si rinvia alla Relazione sulla Gestione.

### Finanziamenti effettuati dai soci

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti i finanziamenti effettuati dai soci della società, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 19-bis del codice civile.

I finanziamenti comprendono anche quelli effettuati dai soggetti che esercitano l'attività di finanziamento e controllo. Il socio Regione Lombardia, nel corso dell'esercizio 2016 ha erogato un finanziamento infruttifero per complessivi Euro 38.000.000. Con apposite delibere, Regione Lombardia ha rinunciato a tali finanziamenti, che sono stati convertiti in versamenti socio in conto capitale nel mese di luglio 2016 per Euro 25.000.000 e nel mese di dicembre 2016 per Euro 13.000.000.





## **RATEI E RISCONTI PASSIVI**

I ratei e risconti passivi risultano azzerati al 31 dicembre 2016 (€ 196.801 nel precedente esercizio).

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

	<b>Valore di inizio esercizio</b>	<b>Variazione nell'esercizio</b>	<b>Valore di fine esercizio</b>
Risconti passivi	196.801	-196.801	0
Totale ratei e risconti passivi	196.801	-196.801	0

Si evidenzia che l'importo di Euro 196.801, relativo al risconto passivo del canone derivante dalla concessione ad Expo 2015 S.p.A. in liquidazione del diritto di superficie, è stato girocontato nell'esercizio 2016 di competenza a seguito della scadenza del diritto di superficie.

## **IMPEGNI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE E CONTI D'ORDINE**

Nel corso dell'esercizio non è stato posto in essere alcun accordo non risultante dallo stato patrimoniale.

## **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:

	<b>Categoria di attività</b>	<b>Valore esercizio corrente</b>
	Ricavi prestazioni di servizi	6.820
Totale		6.820

#### **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	6.820
Totale		6.820

#### Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi € 4.014.146 (€ 1.203.033 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Concessione diritto di superficie	394.700	-197.899	196.801
Rilascio fondi rischi ed oneri stanziati in esercizi precedenti	771.442	-771.442	0
Proventi immobiliari	0	10.000	10.000
Rimborsi spese	0	6.438	6.438
Sopravvenienze e insussistenze attive	0	562	562
Rivalsa costi smantellamento EXPO 2015	0	3.800.000	3.800.000
Altri ricavi e proventi	36.891	-36.546	345
Totale altri ricavi e proventi	1.203.033	2.811.113	4.014.146

#### COSTI DELLA PRODUZIONE

##### Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 122.731.616 (€ 8.573.398 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:





	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	0	2.029.898	2.029.898
Spese di manutenzione e riparazione	0	605.316	605.316
Servizi e consulenze tecniche	573.542	282.759	856.301
Compensi agli amministratori	50.909	420.310	471.219
Compensi a sindaci e revisori	88.413	61.139	149.552
Prestazioni assimilate al lavoro dipendente	0	519.769	519.769
Indennità accensione Expo 2015	0	75.000.000	75.000.000
Pubblicità	3.500	24.408	27.908
Spese e consulenze legali	74.056	464.585	538.641
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	21.430	947.575	969.005
Spese telefoniche	528	309.553	310.081
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	555	-161	394
Assicurazioni	0	334.265	334.265
Spese evento 21st Century Design After Design	0	12.617.571	12.617.571
Spese di viaggio e trasferta	0	7.528	7.528
Personale distaccato presso l'impresa	251.385	1.271.767	1.523.152
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	0	3.107	3.107
Spese organizzazione evento	0	10.632.078	10.632.078
Spese pulizia e vigilanza	0	3.974.270	3.974.270
Spese conduzione/manutenzione sito	0	11.316.733	11.316.733
Altri	7.509.080	-6.664.252	844.828
Totale	8.573.398	114.158.218	122.731.616



### Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 156.021 (€ 0 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Affitti e locazioni	0	156.021	156.021
Totale	0	156.021	156.021

### Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi € 1.425.269 (€ 1.017.043 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	17.359	1.103.670	1.121.029
Diritti camerali	159	33	192
Abbonamenti riviste, giornali	0	4.426	4.426
Sopravvenienze e insussistenze passive	4.386	-3.091	1.295
Altri oneri di gestione	995.139	-696.812	298.327
Totale	1.017.043	408.226	1.425.269

## PROVENTI E ONERI FINANZIARI

### 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":





	Interessi e altri oneri finanziari
verso banche	6.006.580
Verso altri	177.064
Totale	6.183.644

### Utili e perdite su cambi

Non sussistono.

### 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.

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 ed IRAP sono state calcolate utilizzando rispettivamente le aliquote IRES del 24,00% ed IRAP del 3,9%.

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	IRAP
A) Differenze temporanee		
Totale differenze temporanee deducibili	7.485.605	578.740
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	-7.485.605	-578.740
B) Effetti fiscali		
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-1.871.093	-22.571
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	74.068	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-1.797.025	-22.571

	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
	Perdite fiscali a nuovo	1.610.107	0	1.610.107	24,00	386.426	0	0
	Eccedenza ACE	5.263.867	0	5.263.867	24,00	1.263.328	0	0
	Altre variazioni Ires	226.131	-191.240	34.891	24,00	8.374	0	0
	Fondo oneri bonifiche	578.740	0	578.740	24,00	138.897	3,90	22.571

*Handwritten signature*  
*Handwritten initials*





	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	1.610.107			0		
Totale perdite fiscali	1.610.107			0		
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	1.610.107	24,00	386.426	1.610.107	24,00	386.426

L'effetto a conto economico rilevato nell'esercizio 2016 pari ad Euro 74.068, tiene anche conto del ricalcolo delle imposte anticipate IRES utilizzando l'aliquota in vigore dal 01.01.2017 pari al 24%.

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

#### **Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva**

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

La società ha stanziato le imposte anticipate sulle perdite fiscali generate nei precedenti esercizi e sull'eccedenza ACE (incentivo fiscale Aiuto alla Crescita Economica), 2014 e 2015, in previsione di un loro recupero nel corso dei prossimi esercizi.

Per il principio della prudenza è stato deciso di non effettuare alcun accantonamento di imposte anticipate sulle perdite fiscali dell'anno e sull'ACE relativa al 2016.

### **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:



	Dirigenti	Quadri	Impiegati
T.I.	1	10	0
T.D.	2	4	
Ass. temp. Regione Lombardia	2	3	5
distacco Arpa	1	0	0
distacco Ilspa	0	1	0
Co.CO.CO..	0	0	17
P.I.	0	1	3
Somministrazione	0	1	11

#### 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	311.153	89.872

#### Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile:

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	20.000
Altri servizi di verifica svolti	6.000
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	26.000

#### 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	94.000.000	94.000.000	6.080.424	6.080.424	100.080.424	100.080.424
Totale		94.000.000	94.000.000	6.080.424	6.080.424	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 a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, di seguito si forniscono informazioni sugli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale:

#### **Impegni**

Non si rilevano impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale. Non si rilevano impegni significativi che non siano già stati esposti nello stato patrimoniale.

### **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**

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti le operazioni realizzate con parti correlate, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile:

Nel corso dell'esercizio sono state poste in essere operazioni con parti correlate; si tratta di operazioni rilevanti, ma concluse a condizioni di mercato ed in forza della legge 11 dicembre 2016, n. 232 (cd legge di stabilità 2017) che all'art. 1, comma 136 (Arexpo e convenzioni con i soci) recita: "La società Arexpo S.p.A. può avvalersi, sulla base di convenzioni, della collaborazione degli uffici tecnici e amministrativi dei propri soci pubblici, nonché delle rispettive società in house".



In particolare si tratta di costi di competenza del 2016:

Parti Correlate	Euro
Metropolitane Milanesi SpA	2.697.039
Fondazione Fiera Milano	14.963
Infrastrutture Lombarde SpA	78.975
Expo 2015 SpA in liquidazione	54.283.738
Comune di Milano	110.563

### **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 i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile:

#### **MasterPlan**

In data 3 gennaio 2017 è stata pubblicata la "Procedura ristretta, in un unico lotto, per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "Rigenerazione Urbana" dell'Area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.A.".

La procedura di gara è stata presentata pubblicamente sia a Milano sia a Londra riscontrando un notevole interesse da parte degli operatori del settore.

Con tale procedura, in particolare, Arexpo intende selezionare un operatore economico con il quale stipulare un contratto misto di appalto e concessione suddiviso in due Fasi aventi ad oggetto:

- Fase 1):** un appalto di servizi avente ad oggetto le attività di advisory tecnica, economica e finanziaria, a supporto di Arexpo S.p.A. per l'ideazione ed elaborazione del Masterplan relativamente alla "Rigenerazione Urbana" dell'intera Area ex Expo Milano 2015 (circa 1.000.000 mq), nonché per l'ideazione ed elaborazione del Piano economico e finanziario (Business Plan) dello sviluppo complessivo dell'intera Area ex Expo Milano 2015;
- Fase 2):** una concessione per la gestione degli spazi con costituzione di un diritto di superficie, per una durata massima di 99 (novantanove) anni, avente ad oggetto l'Area ex Expo Milano 2015, per la parte non riservata ad Arexpo S.p.A., per una estensione tale da attribuire una SLP (Superficie Lorda di Pavimento) di n. 250.000 mq; ad esito dell'affidamento, Arexpo S.p.A. si riserva di estendere tale SLP sino ad un massimo di n. 480.000 mq.





La gara verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.lgs. n. 50/2016.

Il 28 febbraio u.s. si è conclusa la fase di presentazione delle candidature e gli operatori che hanno manifestato il loro interesse risultano quattro. I medesimi si sono presentati sia in forma singola che aggregata e al momento è in corso da parte del R.U.P. la verifica dei requisiti di ammissibilità.

Con riferimento alle tempistiche di perfezionamento della predetta procedura entro la prima metà di aprile 2017 verrà trasmessa la lettera d'invito, ai soggetti in possesso dei prescritti requisiti. A seguito della ricezione della lettera d'invito i candidati avranno 90 giorni di tempo per predisporre le rispettive migliori offerte, nei predetti 90 giorni i candidati dovranno svolgere sopralluoghi e accedere all'apposita "data room" informatica per poter consultare la voluminosa ed importante documentazione di gara. Decorso tale termine si procederà alla nomina dei componenti della commissione e alla disamina delle offerte ricevute, con eventuale aggiudicazione al massimo entro la fine del anno corrente.

#### **MANIFESTAZIONE D'INTERESSE**

La sopraddegnata procedura prevede che i soggetti in possesso dei prescritti requisiti ed invitati a presentare la loro miglior offerta tecnica ed economica consultino una *Data Room* funzionale a fornire tutte le informazioni, in possesso di Arexpo, utili all'elaborazione delle offerte.

Tra le informazioni che la Società reputa utili ai sopra menzionati fini vi sono quelle concernenti l'attrattività insediativa complessiva dell'area ed i relativi eventuali ed indicativi fabbisogni funzionali di ordine edilizio ed urbanistico espressi dal mercato. Tali fabbisogni verranno messi a disposizione nella *Data Room* in forma anonima e sistemizzata.

Al fine di raccogliere i suddetti fabbisogni, in data 31 gennaio 2017 è stato pubblicato un "Avviso per la ricezione di manifestazioni di interesse non vincolante ad insediarsi nelle aree dell'ex sito Expo Milano 2015". Tale avviso invita gli operatori potenzialmente interessati a manifestare liberamente, in termini non vincolanti e meramente orientativi, l'intenzione di valutare l'opportunità a trasferire od aprire, nel rispetto delle vigenti previsioni urbanistiche, le proprie attività all'interno dell'Area dell'ex sito espositivo di Expo Milano 2015. Tali manifestazioni potranno pervenire entro il 24 marzo 2017.

Le aziende che si sono dimostrate interessate ad insediarsi nell'area e hanno formalizzato il loro interesse sono 42 per circa 250.000 mq; trattasi di nomi prestigiosi e rappresentativi nei settori farmaceutico e biofarmaceutico, biotech e sicurezza farmacologica- alimentare, ma anche di altre realtà importanti non strettamente collegate al mondo della ricerca comunque interessate ad espandersi o trasferirsi in un sito di nuova progettazione con un connotato così unico e interessante.

#### **Rapporti con gli Istituti di credito**

Si segnala che in data 24 marzo 2017 il Pool di banche finanziatrici ha sottoscritto una modifica al contratto di finanziamento del 30 aprile 2013 autorizzando il rinvio al 31 dicembre 2017 del rimborso della rata di finanziamento e ha reso disponibile l'utilizzo delle risorse presenti sul conto corrente della Società.

Arexpo deve ora procedere all'attivazione:

- di un nuovo contratto di cessione del credito IVA o una nuova linea IVA che consenta alla Società, unitamente alle risorse già disponibili, di avere un'operatività a breve;



- di finanziamenti addizionali e/o di un "prestito ponte" al fine di coprire i debiti scaduti ed in scadenza e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che porterà alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, e su cui sarà disegnata la "struttura finanziaria" di lungo periodo della società.

#### **Strumenti finanziari derivati**

La società non ha posto in essere operazioni con strumenti finanziari derivati.

#### **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.

#### **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:

- utilizzo della voce AVI – altre riserve: versamento soci in c/capitale per Euro 38.000.000
- riporto a nuovo della perdita per Euro 8.040.725.

Signori Soci, 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 31.12.2016 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.

#### **L'Organo Amministrativo**

Il Presidente

Prof. Giovanni Azzone

L'Amministratore delegato

Avv. Giuseppe Bonomi





### **Dichiarazione di conformità**

I sottoscritti Prof. Giovanni Azzone e Avv.to Giuseppe Bonomi, 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.

## **Arexpo S.p.A**

Sede in Milano – Piazza Città di Lombardia 1

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

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

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 07468440966

Partita IVA: 07468440966 - N. Rea: 1960692

### **Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea di approvazione del Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016 (art. 2429, comma 2, codice civile)**

Signori Azionisti,

abbiamo esaminato il progetto di bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, oltre la relazione sulla gestione, approvati con delibera del Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi il giorno 27 marzo 2017 e consegnatoci. Il bilancio è stato aggiornato successivamente per l'emergere di nuovi fatti e nuovamente approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione del 12 aprile 2017 e consegnatoci previa nostra rinuncia ai termini di legge.

#### ATTIVITÀ DI VIGILANZA SVOLTA DAL COLLEGIO SINDACALE DURANTE L'ESERCIZIO SOCIALE

Il Collegio Sindacale nominato inizialmente nel corso dell'Assemblea dei Soci del 29 giugno 2015 per gli esercizi 2015, 2016, 2017 ha avuto alcuni cambiamenti al suo interno a seguito di dimissioni. In data 3 marzo 2016 il Sindaco Raffaella Pagani ha rassegnato le proprie dimissioni, sostituito dal Sindaco supplente Andrea Manzoni.

Successivamente nel corso dell'Assemblea del 30 Novembre 2016 è stato nominato Mario Lucio Reduzzi, in qualità di Sindaco effettivo in sostituzione del dimissionario.

Infine, a seguito delle dimissioni del Sindaco Cristina Citterio, l'Assemblea del 22 febbraio 2017 ha nominato Carla Pavone.

Il Collegio nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2016, ha svolto l'attività di vigilanza prescritta dall'art. 2403 c.c.

Nello svolgimento di tale attività il Collegio ha osservato le norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art.2409 bis del c.c. è attribuito alla società KPMG S.p.A.

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



1. Ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società.
2. Ha partecipato a 5 riunioni dell'Assemblea degli Azionisti svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento e per le quali, sulla base delle informazioni disponibili, non sono state rilevate violazioni della legge e dello statuto sociale, né operazioni manifestamente imprudenti.
3. Ha partecipato a tutte le n° 18 adunanze del Consiglio di Amministrazione, svoltesi nel rispetto delle norme statutarie, legislative e regolamentari che ne disciplinano il funzionamento, e per le quali si può ragionevolmente assicurare che le azioni deliberate sono conformi alla legge ed allo statuto sociale e non sono manifestamente imprudenti e azzardate. In occasione delle predette riunioni il Collegio è stato informato dagli Amministratori sul generale andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo effettuate dalla Società. Si può ragionevolmente assicurare che le azioni poste in essere sono conformi alla legge ed allo statuto sociale.
4. Ha vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, anche tramite continui contatti e incontri con la direzione generale e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
5. Ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'esame dei documenti aziendali e l'ottenimento di informazioni dalla direzione generale, del consulente incaricato della tenuta delle scritture contabili e dalla società di revisione, e a tale riguardo non ci sono osservazioni da riferire.
6. Nel corso dell'esercizio non sono pervenute al Collegio Sindacale denunce ai sensi dell'articolo 2408 del c.c., né sono pervenuti esposti.
7. Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 2406 del c.c..
8. Non sono state presentate denunce ai sensi dell'art. 2409, comma 7, c.c..
9. Come fatti di rilievo connessi al cambio della governance e all'aumento del capitale sociale, verificatisi nel corso del 2016, il Collegio da atto che:
  - a) Nel corso dell'Assemblea dei Soci del 29 febbraio 2016 tutti i componenti del Consiglio di Amministrazione hanno rassegnato le proprie dimissioni ed è stato nominato un nuovo Consiglio di Amministrazione per gli esercizi 2016, 2017 e 2018,

- composto dai Consiglieri Giovanni Azzone, Giuseppe Bonomi e Chiara della Penna.
- b) In data 2 marzo 2016 l'Assemblea dei Soci in forma totalitaria ha deliberato di autorizzare il Consiglio di Amministrazione a nominare alla carica di Amministratore Delegato il Consigliere Giuseppe Bonomi.
  - c) Sempre in data 2 marzo 2016, il Consiglio di Amministrazione ha nominato Presidente Giovanni Azzone ed Amministratore Delegato Giuseppe Bonomi, conferendo ai due nominati i poteri necessari per assolvere alla carica, ferme restando le specifiche competenze del Consiglio di Amministrazione.
  - d) In data 9 marzo 2016 è stato firmato il DPCM, registrato dalla Corte dei Conti in data 18 aprile 2016, in attuazione dell'art 5, comma 1 del D.L 185/2015, convertito con la Legge n° 9 del 2016. Tale atto prevede la partecipazione del Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) al capitale sociale della società a precise condizioni, ivi indicate e tali da determinare l'acquisizione di una partecipazione di maggioranza relativa, subordinata a modifiche statutarie.
  - e) Per dare attuazione al predetto DPCM ed in particolare per consentire di stimare il prezzo di emissione di nuove azioni di Arexpo, ai sensi dell'art 2441 del c.c., il Presidente del Tribunale di Milano, su richiesta della società, nominava il Collegio peritale che emetteva la relativa relazione asseverata in data 17 ottobre 2016.
  - f) In data 10.11.2016, sulla base della relazione del Consiglio di Amministrazione della società, il Collegio Sindacale ha emesso il proprio parere favorevole sulla congruità del prezzo di emissione delle nuove azioni ai sensi dell'art 2441, c. 6 del c.c., rinviando al suindicato parere le valutazioni espresse.
  - g) L'Assemblea dei Soci del 30 Novembre 2016 ha quindi deliberato, tra l'altro, di:
    - aumentare il capitale sociale, in via scindibile, mediante l'emissione di massime n° 60.931.026 azioni di categoria B, prive del valore nominale;
    - di fissare in Euro 0,8206 il prezzo di emissione di dette azioni, stabilendo in Euro 0,10 la parte imputata al capitale sociale ed Euro 0,7206 a sovrapprezzo azioni.
  - h) La sottoscrizione del Ministero dell'Economia e delle Finanze è avvenuta il 15 dicembre 2016, con l'emissione di n° 60.804.2411 azioni di categoria B al prezzo di 0,8206 per azione e il versamento dell'importo di Euro 49.895.960,17, sul conto della società.
  - i) Nel corso dell'Assemblea dei Soci del 30 novembre 2016 si è altresì approvato il nuovo testo dello Statuto che ha recepito quanto disposto nel predetto DPCM e lo ha adeguato alle previsioni di cui al D.Lgs.175/2016; lo Statuto, a seguito della



sottoscrizione del predetto aumento del capitale sociale, è stato depositato in Camera di Commercio di Milano con efficacia dal 5 gennaio 2017.

- j) Sempre nella predetta Assemblea sono stati nominati due Consiglieri designati dal nuovo socio MEF nelle persone di Ada Lucia De Cesaris e di Marco Simoni.

10. Il Collegio ritiene opportuno evidenziare ulteriori eventi di rilievo che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2016:

- a. La società ha sottoscritto un contratto di finanziamento della durata di 12 mesi con Finlombarda pari ad Euro 10.000.000,00, erogato per Euro 4.000.000,00.
- b. Il Consiglio di Amministrazione ha approvato le linee guida del piano strategico di sviluppo e valorizzazione di Arexpo.
- c. In data 21 aprile 2016 sono stati sottoscritti l'atto integrativo dell'Accordo Quadro stipulato dalle società Arexpo e Expo 2015 S.p.A. in Liquidazione e l'atto di ricognizione e di definizione degli obblighi delle due società che, in esecuzione dell'Atto Integrativo dell'Accordo di Programma, ha comportato l'anticipazione del termine di scadenza del diritto di superficie al 1 maggio 2016.
- d. Con la Convenzione sottoscritta in data 30 dicembre 2015 dalla società con la Regione Lombardia (socio di Arexpo), per lo svolgimento delle attività connesse alla gestione del sito Expo Milano 2015 nella fase transitoria del post evento (c.d. Fast Post Expo), la Regione ha riconosciuto alla società un finanziamento complessivo di Euro 50.000.000, erogato nel corso del 2016 per l'importo di Euro 38.000.000, a titolo di versamento soci infruttifero, successivamente convertito, su autorizzazioni della stessa Regione, debitamente deliberate dalla Giunta regionale, in versamento in conto capitale per le sole attività connesse al detto evento, con rinuncia al diritto alla restituzione.

#### FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il Collegio da atto che in data 3 gennaio 2017, a seguito di delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 dicembre 2016, è stata pubblicata la "procedura ristretta, in un unico lotto per l'affidamento della ideazione, dello sviluppo e della gestione di un progetto di rigenerazione urbana dell'area ex Expo Milano 2015 a supporto di Arexpo S.p.A.", meglio descritta nella relazione degli Amministratori a cui si rimanda per l'integrale contenuto.

Il Collegio da atto che con la lettera del 24 marzo 2017 il pool di banche, che aveva sottoscritto il contratto di finanziamento del 30 aprile 2013, ha dato l'assenso unanime alla sospensione dell'obbligo di pagamento della quota capitale scaduta il 31 dicembre 2016, con posticipazione al

31 dicembre 2017, autorizzando l'utilizzo delle somme giacenti sul conto corrente per far fronte alle obbligazioni contratte.

Tale assenso è subordinato ad alcune condizioni ed alla conferma dell'impegno della società ad ottenere lo spostamento al 31 dicembre 2017 del pagamento nei confronti dell'E.A. Fondazione Fiera Internazionale di Milano di Euro 46,5 milioni, indicato nella citata lettera del 24 marzo.

OSSERVAZIONI E PROPOSTE IN RELAZIONE AL BILANCIO, ALLA SUA APPROVAZIONE E AL RISULTATO DI ESERCIZIO

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2016, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 12 aprile 2017, evidenzia una perdita d'esercizio pari ad Euro 46.040.725 ed un patrimonio netto di Euro 136.528.260.

Detto risultato d'esercizio è derivato, principalmente, dagli oneri che la società ha sostenuto per la gestione e conservazione dell'ex sito espositivo e dei manufatti, nella fase del "c.d. Fast Post Expo" – sito che riveste una rilevanza strategica per l'area metropolitana milanese - con la conseguente necessità di valorizzarlo e riqualificarlo, previa opportuna e dedicata copertura finanziaria dei predetti oneri, come segnalato al precedente punto 10, lett. d).

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

- Non essendo a noi demandato il controllo analitico di merito sul contenuto del bilancio, abbiamo vigilato sull'impostazione generale dello stesso e sulla sua generale conformità alla legge; per quel che riguarda la sua formazione e struttura non abbiamo osservazioni da riferire.
- Nella nota integrativa vengono indicate le novità di carattere contabile applicate, introdotte dal D.Lgs. 139/2015, che ha recepito la direttiva 34/2013/UE, nonché dai principi contabili OIC, oltre ai criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, conformi all'art. 2426 del c.c..
- Il Collegio ha verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni da riferire.
- Per quanto a conoscenza del Collegio, nella predisposizione del bilancio gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, quarto comma, del c.c..
- Ai sensi dell'art. 2426, comma 1 n° 5 c.c., i valori iscritti al punto B) I – 1 dell'attivo dello stato patrimoniale, oggetto di nostro specifico controllo e consenso, risultano essere relativi a costi di impianto e di ampliamento, connessi, per l'anno 2016, all'aumento del capitale sociale e alle spese sostenute a seguito delle intervenute modifiche societarie. Tali spese sono state così iscritte in base all'OIC 24, che ammette la rilevazione dei costi di impianto e ampliamento



nell'attivo patrimoniale, ammortizzabili in un periodo di cinque anni, qualora ne sia verificata un'utilità pluriennale e un rapporto di causa-effetto tra il costo e il beneficio futuro che dai costi la società si attende.

- Il Collegio ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si ha conoscenza a seguito dell'espletamento dei propri doveri e non ha osservazioni al riguardo.
- Il bilancio 2016 è stato predisposto, sul presupposto della continuità aziendale, pur in presenza di situazioni di incertezza, collegate in particolare ad aspetti finanziari che generano consistenti fabbisogni di liquidità, concentrati nel breve periodo.

Tali incertezze richiamate nella Nota integrativa a pag. 46 al paragrafo "Criteri di redazione", sono riferibili a:

- o L'evoluzione della procedura ristretta di gara per l'affidamento delle idee, dello sviluppo e della gestione di un progetto di "rigenerazione urbana" dell'area Expo Milano 2015, gara tuttora in corso, che si concluderà presumibilmente entro il mese di ottobre 2017.
- o L'ottenimento di finanziamenti addizionali e/o di un "prestito ponte" al fine di coprire i debiti scaduti e in scadenza e tutti gli impegni in essere della società nelle more del perfezionamento del processo, già avviato, che porterà alla definizione di un Masterplan e di un Piano Industriale, e su cui sarà disegnata la "struttura finanziaria" di lungo periodo della società.
- o I debiti commerciali verso Expo 2015 S.p.A. in liquidazione ed E.A. Fondazione Fiera Milano scaduti ed in scadenza a breve per circa 124 milioni di Euro; a tal proposito Arexpo, in data 29 marzo 2017, ha espressamente richiesto a Fondazione Fiera Milano la dilazione al 31.12.2017 del pagamento in scadenza al 30 giugno 2017 e in data 4 aprile 2017 la Fondazione, in ottica di fattiva collaborazione, ha comunicato di valutare positivamente la dilazione richiesta, proponendola al proprio Comitato esecutivo.
- o I debiti finanziari scaduti ed in scadenza a breve per complessivi Euro 54,9 milioni (con l'esclusione del debito relativo al finanziamento Iva che si prevede sarà rimborsato dall'Erario nel corso del 2017).

Sempre nella Nota integrativa gli amministratori individuano le circostanze che consentono di fronteggiare le incertezze sopra evidenziate. In particolare:

- o La sottoscrizione in data 15 dicembre 2016 dell'aumento di capitale sociale pari a circa Euro 50 milioni riservato all'ingresso del MEF, operazione già perfezionata.
- o La lettera del 24 marzo 2017 di Banca Imi, per conto del pool delle banche finanziatrici, che hanno prestato il loro assenso unanime, subordinato a determinate condizioni, alla

sospensione dell'obbligo di pagamento della quota di capitale scaduta il 31.12.2016 con posticipazione della stessa al 31.12.2017.

- La trattativa in corso con Expo 2015 S.p.A. in liquidazione e con la Fondazione Fiera Milano, per la proroga delle scadenze dei debiti commerciali in essere.
- Il riscontro positivo di quattro operatori nazionali ed internazionali al bando di gara per il progetto di "rigenerazione urbana" dell'area Expo Milano 2015.
- Le molteplici manifestazioni di interesse ricevute da operatori potenzialmente interessati a valutare l'opportunità di trasferire attività produttive sull'area dell'ex sito espositivo.

Al riguardo, sulla base delle informazioni fornite dagli Amministratori e sopra sintetizzate, il Collegio rileva che le circostanze che consentono di superare le incertezze caratterizzanti questa fase di vita della società sono subordinate a condizioni ancora in parte da verificare.

Come si desume dalla documentazione resa disponibile, la società sta mettendo in campo le iniziative per favorire le circostanze che potranno influire positivamente sulla situazione complessiva, rinvenibili nella evoluzione positiva delle trattative in corso per il rinvio delle differenti scadenze finanziarie, nella richiesta di un nuovo contratto di cessione del credito Iva o una nuova linea Iva, nell'esito auspicabilmente positivo della gara per l'affidamento del progetto di "Rigenerazione urbana" dell'Area ex Expo Milano 2015, nella conseguente negoziazione per ottenere un finanziamento - ponte con il sistema bancario per far fronte agli impegni finanziari a breve.

Tenuto conto dei risultati di gestione dell'esercizio 2016 e delle prospettive che si aprono per gli esercizi futuri, in una fase che vede la società impegnata in un importante processo evolutivo, il Collegio non può non segnalare l'esigenza di una costante e continua attenzione degli Amministratori, in attesa che tutte le predette circostanze vadano a buon fine nei tempi e nei termini ipotizzati dagli stessi e di un altrettanto costante informativa di questi agli Azionisti, per permettergli di monitorare con particolare attenzione la consistenza patrimoniale e l'equilibrio finanziario della società, specie nel breve periodo, e quindi il mantenimento della continuità aziendale e per assicurare, contestualmente, il conseguimento degli obiettivi statutari.

Per quanto riguarda i rapporti con la Società di revisione KPMG S.p.A., il Collegio ha avuto evidenza della contabilizzazione da parte della Società dei compensi riconosciuti in relazione agli incarichi appresso specificati:

1. Revisione legale dei conti annuale: Euro 20.000
2. Altri servizi di verifica: Euro 6.000.



Dai colloqui intercorsi con la società di revisione è emerso che la relazione ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs 27.1.2010 n° 39, in fase di rilascio, attesterà che il bilancio d'esercizio 2016 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della società al 31.12.2016 e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio a tale data, in conformità alle norme che ne disciplinano i criteri di redazione. Peraltro ci comunicano che risulterà un richiamo d'informativa, senza modificarne il giudizio, riguardo agli aspetti che ispirano incertezza sulla continuità aziendale ed alle ragioni e circostanze che la attenuano. Inoltre, esprimerà un giudizio di coerenza della relazione sulla gestione col bilancio d'esercizio al 31.12.2016.

Infine, il Collegio evidenzia che gli Amministratori propongono la copertura della perdita mediante:

- L'utilizzo della voce Altre riserve relative al versamento soci in conto capitale per l'importo di Euro 38.000.000.
- Il riporto a nuovo della rimanente quota della perdita, pari ad Euro 8.040.725.

Il Collegio Sindacale, preso atto del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016, di quanto comunicatoci dalla società di revisione relativamente al richiamo d'informativa, di come gli amministratori prevedono di fronteggiare le predette necessità finanziarie a breve e delle loro ragioni a sostegno della continuità aziendale, per quanto di propria competenza, non ha obiezioni da formulare in ordine al bilancio d'esercizio al 31.12.2016, alla relazione sulla gestione ed in merito alle proposte di deliberazione presentate dal Consiglio di Amministrazione relativamente alla destinazione e copertura delle perdite di esercizio.

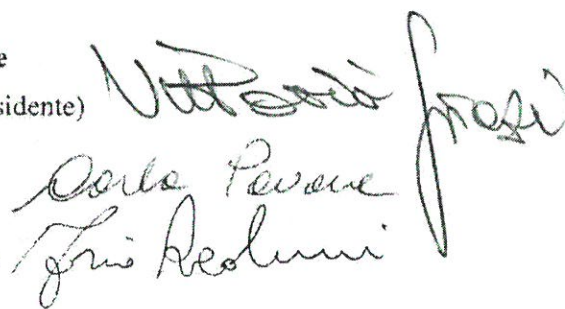
Milano, 13 Aprile 2017

**Il Collegio Sindacale**

Vittorio Grazi (Presidente)

Carla Pavone

Mario Lucio Reduzzi





# Arexpo S.p.A.

**Bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016**

(con relativa relazione della società di revisione)

KPMG S.p.A.

13 aprile 2017





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](mailto:it-fmauditaly@kpmg.it)  
PEC [kpmgspa@pec.kpmg.it](mailto: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 sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A., costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

### **Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio**

Gli amministratori della Arexpo S.p.A. 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.

### **Responsabilità della società di revisione**

E' nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione contabile. Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/10. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.



**Arexpo S.p.A.**  
*Relazione della società di revisione*  
31 dicembre 2016

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

#### **Giudizio**

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 2016, 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.

#### **Richiamo di informativa**

Senza modificare il nostro giudizio, segnaliamo quanto riportato dagli amministratori nella nota integrativa, al paragrafo "Criteri di redazione", con riferimento alle incertezze sulla continuità aziendale e alle ragioni in base alle quali il bilancio d'esercizio è stato redatto nel presupposto della continuità.

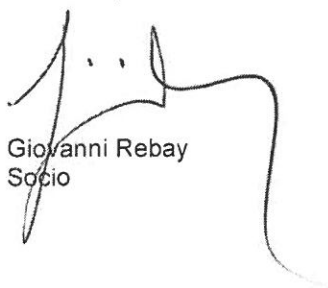
#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

##### ***Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio***

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della Arexpo S.p.A., con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della Arexpo S.p.A. al 31 dicembre 2016.

Milano, 13 aprile 2017

KPMG S.p.A.



Giovanni Rebay  
Socio



