

## PANORAMA

**Arexpo, investitori privati in arrivo e bilancio in utile già quest'anno**

Utili attesi prima del previsto, ossia già per quest'anno, per Arexpo, società proprietaria dei terreni su cui si è svolto Expo Milano 2015. L'ad Giuseppe Bonomi: «Anno di svolta grazie a nuovi contratti». Molte manifestazioni di interesse da parte di investitori privati. ▶ pagina 11

## AREXPO

**Investimenti privati in arrivo**

Giovanna Mancini ▶ pagina 11



**Milano.** Il bilancio della società proprietaria dei terreni in cui si è svolto Expo Milano 2015

# Arexpo, privati in arrivo e conti in utile già nel 2018

L'ad Giuseppe Bonomi: «Anno della svolta grazie a nuovi contratti»

**Giovanna Mancini**  
MILANO

Utile prima del previsto, ovvero già dal 2018, per Arexpo, la società proprietaria dei terreni in cui, esattamente tre anni fa, iniziava Expo Milano 2015. È questo il dato più importante con cui il cda della società - partecipata dal ministero dell'Economia e delle Finanze (39%), Comune di Milano e Regione Lombardia (entrambe

21%), Fondazione Fiera Milano, Comune di Rho e Città Metropolitana - si presenta giovedì prossimo all'assemblea dei soci.

**Il bilancio 2017**

«Niente male - commenta l'amministratore delegato Giuseppe Bonomi - per quella che in fin dei conti è una start up di sviluppo immobiliare, con molti costi e pochissimi ricavi, operativa dal 2016

e fino a due anni fa poco più di una scatola vuota senza nemmeno una sede». Oggi Arexpo conta 60 dipendenti e uffici moderni all'interno della Cascina Triulza, nel cuore di quel milione di metri



Peso: 1-6%, 1-6%, 11-26%

quadrati destinati a diventare - sotto il nome di Mind - uno dei più grandi parchi tecnologici e scientifici d'Europa. Il bilancio 2017 si è chiuso con una perdita netta di 10,4 milioni (contro gli 8,1 del 2016) considerata fisiologica, vista la mancanza di ricavi in questa prima fase di sviluppo e viceversa le spese fisse di gestione dell'area. Gli attivi di Arexpo (380 milioni) sono dovuti in gran parte al valore dell'area (308 milioni), oltre a poche voci di ricavo e crediti Iva. Il risultato lordo è invece passato dai -46 milioni del 2016 ai -22,4 milioni dell'anno scorso.

### In utile dal 2018

Ma uno sguardo a quello che accade tutto intorno agli uffici di Arexpo fa capire che la svolta, per iniziare a fare ricavi e utili, è vicina: le ruspe al lavoro per preparare il terreno su cui nel 2021 sorgerà il Nuovo Ospedale Galeazzi; la sede di Palazzo Italia già occupata da una ventina di ricercatori dello Human Technopole; i cantieri in corso per la consegna dei prossimi lotti.

«Nell'ultimo anno si è verificata una serie di eventi, e altri si verificheranno a breve - spiega Bonomi - che hanno trasformato un'idea in un progetto concreto».

Nell'ordine: la scelta (tramite gara) del gruppo australiano Lendlease come advisor e partner di Arexpo nella realizzazione del Masterplan dell'area e nella gestione del suo sviluppo; l'atto di compravendita (per 25 milioni di euro) da parte del Gruppo ospedaliero San Donato per realizzare il nuovo Galeazzi; il decreto governativo che ha definito lo statuto dello Human Technopole e, in attesa della Fondazione che dovrebbe nascere entro l'anno, la definizione della compravendita anche dell'area destinata allo stesso Tecnopolo; la decisione definitiva dell'Università Statale di Milano di trasferire qui le sue facoltà scientifiche (operative dall'anno accademico 2023/2024). Entro novembre è attesa inoltre l'approvazione del Piano integrato di intervento da parte dei Comuni di Milano e Rho, ovvero lo strumento urbanistico attuativo che consentirà la stipula del contratto con Lendlease e l'avvio delle trattative con i privati interessati a investire nell'area. «Tutto questo porterà a un ulteriore apprezzamento dei terreni, che oggi sono valutati in 308 milioni di euro - spiega Bonomi - dopo l'attuazione del Piano, chiederemo all'Agenzia delle Entrate una nuova perizia,

che prevediamo porterà a una significativa plusvalenza».

### Nuova linea di credito

La concretizzazione del progetto di sviluppo dell'area ha convinto le banche interessate (Intesa Sanpaolo, Bpm, Mps e Popolare di Sondrio) a rinnovare e ridefinire la linea credito, per un totale di 210 milioni, che servirà a consolidare il debito bancario e sanare la situazione debitoria che, al 31 dicembre 2017, era di 255 milioni in totale.

Sul fronte ricavi (e utili), i primi incassi significativi per Arexpo sono attesi già entro l'esercizio in corso, grazie al contratto di compravendita del Galeazzi, al canone di Lendlease (con una quota iniziale di circa 1 milione annuo, in aumento progressivo fino a 7,2 milioni dal decimo anno) e al rimborso degli oneri di urbanizzazione (oltre 100 milioni da spalmare in 5-6 anni). «Siamo partiti due anni fa con una leva finanziaria pubblica - dice Bonomi - e intorno a queste risorse abbiamo costruito un progetto che già oggi ha attratto investimenti privati certi per circa 1,8 miliardi di euro», considerando l'investimento complessivo del Gruppo San Donato (300 milioni) e quello di Lendlease (almeno 1,5 miliardi).

### Privati in arrivo

Altri ne arriveranno, già dal 2019: «Abbiamo una sessantina di manifestazioni di interesse da parte di aziende - ricorda Bonomi -. Manifestazioni qualificate e già così articolate che, una volta siglato il contratto con Lendlease». L'ad non fan nomi, ma tra i potenziali investitori dovrebbero esserci, Bayer, Novartis, Sanofi e Celgene per il settore farmaceutico, Bosch e Abb per quello tecnologico, oltre a Intesa Sanpaolo. Alcune dovrebbero trasferire all'interno di Mind il proprio quartier generale italiano con spazi per la ricerca, altre solo i centri di ricerca con una parte direzionale. Le imprese potranno decidere se collocarsi nelle aree in concessione a Lendlease, in locazione, oppure se acquistare terreni da Arexpo, come ha fatto il gruppo San Donato.

### NUOVA LINFA

Rinnovata la linea di credito da parte delle banche per 210 milioni di euro. Entro novembre la stipula del contratto con Lendlease



### In cantiere.

Nell'area Expo (nella foto) le ruspe hanno cominciato a preparare il terreno su cui nel 2021 sorgerà il nuovo ospedale Galeazzi. Palazzo Italia è già occupato da una ventina di ricercatori dello Human Technopole e i cantieri in corso per la consegna dei prossimi lotti



Peso: 1-6%, 1-6%, 11-26%