

RELAZIONE DELLA SOCIETÀ DI REVISIONE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART.14 DEL DECRETO LEGISLATIVO 27 GENNAIO 2010 N. 39

All'Assemblea degli Azionisti di Principia S.p.A.

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio di Principia S.p.A. (la Società) costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

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

Responsabilità degli amministratori e del collegio sindacale per il bilancio d'esercizio

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

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

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

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

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

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

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

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

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Gli amministratori di Principia S.p.A. sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione di Principia S.p.A. al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio di Principia S.p.A. al 31 dicembre 2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio di Principia S.p.A. al 31 dicembre 2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

Milano, 13 Aprile 2026

ACG Auditing & Consulting Group S.r.l.

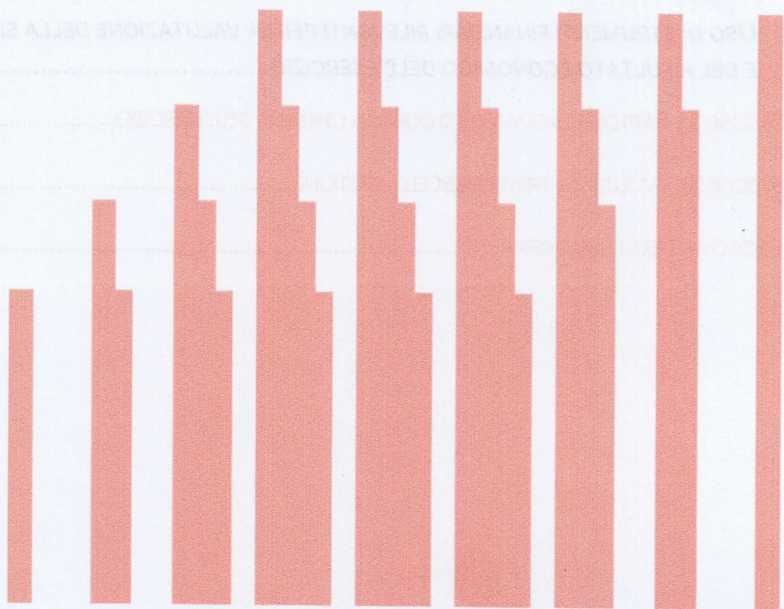

Silvia Bonini

Socio

Bilancio al 31 dicembre 2025

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE DEL 31 MARZO 2026

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



INDICE

INFORMAZIONI GENERALI.....	3
COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2025	3
CARICHE SOCIALI	3
RELAZIONE SULLA GESTIONE.....	5
SEZIONE 1) SITUAZIONE DELLA SOCIETÀ E ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....	5
LA RIGENERAZIONE URBANA NEL 2025.....	5
FINALITÀ ISTITUZIONALI	6
DENOMINAZIONE SOCIALE	6
MIND: ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO (PII) E CONVENZIONE URBANISTICA.....	7
CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE	9
MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO	11
SVILUPPI DI PRINCIPIA S.P.A.	13
OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA	14
CONTRIBUTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.PP. IN MIND	17
PIANO INDUSTRIALE 2025/2035.....	18
MEZZI FINANZIARI.....	19
ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE.....	21
OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI	24
DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ.....	24
INVESTIMENTI	25
ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO.....	25
ORGANISMO DI VIGILANZA (O.D.V.)	25
AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE.....	25
USO DI STRUMENTI FINANZIARI RILEVANTI PER LA VALUTAZIONE DELLA SITUAZIONE PATRIMONIALE E FINANZIARIA E DEL RISULTATO ECONOMICO DELL'ESERCIZIO.....	25
SEZIONE 2) FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO	26
SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.....	26
PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI	26




INFORMAZIONI GENERALI

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

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

Codice Fiscale/Partita IVA n. 07468440966

REA MI-1960692

COMPOSIZIONE DEL CAPITALE SOCIALE AL 31 DICEMBRE 2025

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

Assetto Societario	n. Azioni	% di partecipazione	Capitale sociale
Ministero dell'Economia e delle Finanze	60.804.241	39,28	39.311.591
Regione Lombardia	32.590.000	21,05	21.066.929
Comune di Milano	32.590.000	21,05	21.066.929
E.A. Fiera Internazionale di Milano	26.000.000	16,8	16.813.511
Città Metropolitana di Milano	1.880.000	1,21	1.210.973
Comune di RHO	940.000	0,61	610.491
	154.804.241	100	100.080.424

CARICHE SOCIALI

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DURATA IN CARICA SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL **31 DICEMBRE 2024 (23 LUGLIO 2025)**

PRESIDENTE: Prof. Alberto Grando (assemblea Soci 1° settembre 2022)

CONSIGLIERI: Dott. Igor de Biasio (assemblea Soci 1° settembre 2022)

Dott.ssa Giovanna Della Posta (assemblea Soci 1° settembre 2022)

Dott. Massimiliano Tarantino (assemblea Soci 1° settembre 2022)

Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea Soci 1° settembre 2022)

DURATA IN CARICA APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL **31 DICEMBRE 2027**

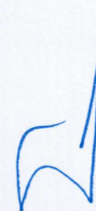
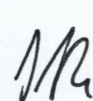
PRESIDENTE: Dott. Federico Maurizio d'Andrea (assemblea 23 luglio 2025)

CONSIGLIERI: Dott. Igor de Biasio (assemblea 23 luglio 2025)

Dott.ssa Irene Masiello (assemblea 23 luglio 2025)

Dott. Marco Giovanni Reguzzoni (assemblea 23 luglio 2025)

Dott.ssa Enrica Baccini (assemblea 23 luglio 2025)

COLLEGIO SINDACALE

DURATA IN CARICA	SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2026	
<u>PRESIDENTE:</u>	Dott.ssa Roberta Eldangela Benedetti	(assemblea 03 giugno 2024)
<u>SINDACI EFFETTIVI:</u>	Dott. Matteo Bocca	(assemblea 03 giugno 2024)
	Dott. Alberto Filippo Regazzini	(assemblea 03 giugno 2024)
<u>SINDACI SUPPLENTI:</u>	Dott. Monica Mannino	(assemblea 03 giugno 2024)
	Dott. Giuseppe Giussani	(assemblea 03 giugno 2024)

ORGANISMO DI VIGILANZA

DURATA IN CARICA	SINO AD APRILE 2027	
<u>PRESIDENTE:</u>	Dott. Ezio Simonelli	
<u>COMPONENTI:</u>	Avv. Maria Chiara Zanconi	
	Dott. Giuseppe Viganò	
REVISORE LEGALE DEI CONTI:	Auditing e Consulting Group S.r.l. (A.C.G.)	
DURATA IN CARICA	SINO ALL'APPROVAZIONE DEL BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2026	

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Azionisti,

il Progetto di bilancio al 31 dicembre 2025, che alleghiamo e sottoponiamo alla Vostra approvazione, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro **1.719.398**

Il Patrimonio Netto alla data di bilancio risulta pari ad euro **122.806.671**

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

LA RIGENERAZIONE URBANA NEL 2025

Nel 2025 la rigenerazione urbana in Italia ha continuato a consolidarsi come campo di trasformazione strategica dei territori, intrecciando crescita economica, impatto sociale e sostenibilità ambientale in interventi sempre più strutturati e sistemici. Questo fenomeno non è più soltanto un insieme di opere edilizie su aree dismesse, ma un processo integrato che genera valore per le comunità, economia locale e città nel loro complesso. ¹

Negli ultimi anni la rigenerazione urbana è stata fortemente sostenuta dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e dai programmi promossi da Regioni e Comuni, con l'obiettivo di riqualificare città e territori, migliorare la qualità dell'abitare e contrastare fenomeni di degrado sociale.

In particolare, gli interventi hanno riguardato il recupero del patrimonio edilizio esistente, la rifunzionalizzazione di aree dismesse, la riqualificazione energetica degli edifici pubblici e dell'edilizia residenziale, nonché il potenziamento di servizi di prossimità e spazi pubblici.

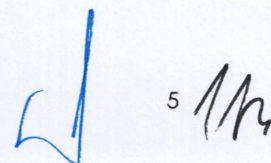
Tali misure si inseriscono in una strategia più ampia orientata alla sostenibilità ambientale, alla coesione sociale e alla riduzione del consumo di suolo, favorendo modelli di sviluppo urbano più inclusivi e resilienti.

Secondo i principali studi settoriali, il mercato potenziale della rigenerazione urbana nei prossimi decenni resta significativo: oltre 320 milioni di metri quadrati di superfici urbane sono identificati come recuperabili tra il 2025 e il 2050, con un impatto economico cumulato di oltre €1.5-1.6 trilioni di euro su PIL e occupazione se i processi venissero pienamente realizzati. Questo dato segnala che la rigenerazione urbana non è un'opzione marginale, ma una delle leve principali di sviluppo territoriale e urbano nel medio-lungo periodo. ²

Il 2025 ha confermato inoltre un cambio di paradigma concettuale: l'attenzione delle istituzioni, dei policy maker e degli operatori privati si è spostata sempre più verso progetti che misurano non solo l'impatto economico, ma anche quello sociale e ambientale, integrando metriche di sostenibilità e

¹ https://www.economymagazine.it/rigenerazione-urbana-in-italia-un-mercato-da-1-360-miliardi-e-320-milioni-di-mq/?utm_source=chatgpt.com

² https://ambbucaarest.esteri.it/wp-content/uploads/2025/11/16.-BUSINESS-INSIGHTS-FROM-ITALY-NUMERO-DI-NOVEMBRE-2025.pdf?utm_source=chatgpt.com



inclusione come elementi centrali nella progettazione e valutazione degli interventi.³ Inoltre, iniziative culturali e partecipative, come festival e confronti urbani su periferie e comunità, testimoniano come la rigenerazione urbana 2025 intrecci visioni artistiche, sociali e urbanistiche.

Sul piano operativo, molte città italiane stanno sperimentando processi in cui spazi pubblici, infrastrutture e comunità locali sono coinvolti in progetti di trasformazione dal basso e dall'alto. Iniziative che connettono rigenerazione urbana e partecipazione civica testimoniano la maturazione di approcci che guardano non solo a usi funzionali degli spazi, ma anche alla qualità della vita e all'identità collettiva.⁴

FINALITÀ ISTITUZIONALI

Principia S.p.A. è stata costituita per acquisire le aree destinate a ospitare Expo 2015 e governarne la successiva valorizzazione e riqualificazione.

Con l'introduzione dell'art. 23 bis alla L.r. 12/2005 (L.r. 18/2019), la Società ha visto ampliato il proprio perimetro operativo, potendo stipulare accordi con Regione, enti pubblici e società a controllo pubblico per lo sviluppo di interventi di rigenerazione urbana sul territorio lombardo, anche tramite strumenti di partenariato pubblico-privato e svolgendo attività di centralizzazione delle committenze e committenza ausiliaria. Lo Statuto è stato conseguentemente aggiornato nel 2021.

Nel 2023, a seguito della L. 41/2023 (di conversione del D.L. 13/2023) e dell'entrata in vigore del nuovo Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 36/2023), lo Statuto è stato ulteriormente modificato, prevedendo la possibilità di stipulare accordi ai sensi dell'art. 7, comma 4, con i soggetti pubblici indicati dall'art. 52, comma 5, estendendo l'operatività sull'intero territorio nazionale per interventi di rigenerazione urbana, contenimento del consumo di suolo e recupero sociale, urbano e ambientale.

Nel 2025 la società ha consolidato il proprio ruolo di attuatore del PII MIND e di soggetto promotore di nuovi accordi di rigenerazione urbana, rafforzando ulteriormente la propria funzione di operatore pubblico specializzato, anche a livello nazionale.

DENOMINAZIONE SOCIALE

L'Assemblea dei Soci, nella seduta del 3 aprile 2025, ha deliberato all'unanimità la modifica dell'art. 1 dello Statuto con riguardo alla modifica della denominazione sociale da Arexpo S.p.A. a Principia S.p.A.

A dieci anni da Expo Milano 2015, la Società non si identifica più esclusivamente con l'esperienza espositiva o con il contesto lombardo, ma si posiziona come protagonista della rigenerazione urbana su scala nazionale a tal fine la Società ritiene opportuno avviare un processo di ridenominazione e di rinnovamento della propria identità visiva per riflettere la propria evoluzione strategica e il ruolo assunto a livello nazionale.

³ https://www.economymagazine.it/rigenerazione-urbana-in-italia-un-mercato-da-1-360-miliardi-e-320-milioni-di-mq/?utm_source=chatgpt.com

⁴ https://www.buonenotizie.it/innovazione/2025/06/30/rigenerazione-urbana-2025-come-le-citta-si-reinventano-tra-comunita-e-sostenibilita/eva-adele-ricevuto/?utm_source=chatgpt.com

La scelta del nuovo nome ha risposto inoltre all'esigenza di superare le difficoltà di pronuncia e di immediata comprensione del brand "Arexpo", soprattutto nei contesti internazionali, così da rappresentare in modo più chiaro missione, attività e prospettive future.

Il processo di renaming e rebranding ha rappresentato un passaggio fondamentale per la Società, finalizzato a consolidarne il nuovo posizionamento nazionale e internazionale quale protagonista della rigenerazione urbana pubblica in Italia. Tale percorso ha già prodotto un primo risultato significativo, accrescendo la consapevolezza interna circa identità, visione e strategia aziendale.

Il nuovo nome e la nuova identità visiva hanno consentito alla Società di comunicare all'esterno con maggiore chiarezza ed efficacia il proprio ruolo e la propria missione, rafforzandone la riconoscibilità e l'impatto nel settore della progettazione territoriale complessa.

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

IL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO (PII)

Il Programma Integrato di Intervento PII MIND è stato approvato ai sensi dell'art. 14 della L.R. 12/2005, con deliberazione della Giunta Comunale di Milano n. 129 e con delibera di Giunta Comunale di Rho n. 14 entrambe in data 31 gennaio 2020. A seguito dell'approvazione da parte delle due Amministrazioni comunali, il PII è stato approvato anche da Regione Lombardia nell'ambito del provvedimento Autorizzativo Unico Ambientale (PAUR) con d.g.r. n. 2826 del 10 febbraio 2020. Le valutazioni ambientali relative al Sito MIND sono state effettuate nell'ambito del PAUR il quale pone, alla base delle sue valutazioni, lo Studio di Impatto Ambientale che, a partire da un'analisi storica di inquadramento, identifica le progettualità di possibile impatto analizzando le singole componenti ambientali, sia in fase di cantiere che in fase di esercizio.

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


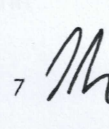
L'ADDENDUM ALLA CONVENZIONE URBANISTICA

Successivamente all'approvazione della Convenzione Urbanistica, nel 2022 è stato sottoscritto un Addendum all'art. 13 della Convenzione avente l'obiettivo, limitatamente ad alcuni lotti di intervento degli stralci funzionali A01, A02, A03 e A04, di consentire il solo rilascio dei titoli edilizi privati nelle more dell'approvazione delle opere di urbanizzazione anche successivamente al rilascio dei titoli edilizi degli interventi privati.

STRALCI FUNZIONALI

Gli Stralci Funzionali, insieme alle loro specifiche Convenzioni Attuative, sono gli strumenti progettuali che definiscono gli interventi pubblici e privati e l'assetto delle aree in cessione e asservite all'uso pubblico, i servizi garantiti, le infrastrutture pubbliche o asservite previsti dal PII.

Al fine della verifica dello Stralcio Funzionale, circa la corretta attuazione del PII e dei suoi parametri urbanistici, e della sua approvazione da parte dei Comuni, deve essere preparato un Progetto di Stralcio Funzionale, che rappresenta uno strumento di maggior dettaglio per i singoli Lotti di Intervento contenuti nello stralcio stesso.


7 

Si evidenziano di seguito i procedimenti in corso e/o conclusi nell'anno 2025:

Stralci Funzionali privati:

In esito all'approvazione a fine dicembre 2024 del progetto di Stralcio Funzionale A14, in data 23 gennaio 2025 è stata sottoscritta la relativa Convenzione Attuativa dello Stralcio inerente alla realizzazione di parte del Social Housing. In data 23/12/2025 i Comuni di Milano e Rho concedono la proroga pari a 120 giorni del termine inizialmente previsto al 31.12.2025 per la sottoscrizione dell'Atto d'obbligo tra Principia e Lendlease e la relativa definizione della localizzazione e delle tempistiche di realizzazione della quota di *housing sociale* in MIND.

Stralci Funzionali funzioni pubbliche:

Il progetto di Stralcio Funzionale A10 Human Technopole è stato approvato nel novembre 2025 dal Comune di Rho e dal Comune di Milano, anche a seguito dei chiarimenti effettuati nell'ambito della segreteria tecnica dell'Accordi di Programma del maggio 2025;

Nello stesso mese di novembre 2025 è stata presentata inoltre integrazione al Progetto di Stralcio Funzionale relativo al progetto delle Caserme dei Carabinieri e Guardia di Finanza (Stralcio Funzionale A24), attualmente in corso di approvazione da parte dei Comuni.

Le sopradette attività sono coordinate e presentate da Principia in qualità di Soggetto Attuatore del PII MIND.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A luglio 2025 si è concluso l'iter amministrativo di approvazione in Conferenza dei Servizi dei progetti definitivi dell'opera di completamento prevista dal PII MIND: cd. "Porta Nord". Le opere di completamento, consistenti in riqualificazioni della viabilità esistente e realizzata in fase Expo, rappresentano delle infrastrutture che devono essere realizzate al realizzarsi dello sviluppo urbano privato e pubblico, il cui compimento segue specifiche tempistiche e determinate funzioni di insediamento.

Inoltre, è stata avviata e conclusa la progettazione definitiva delle tratte: "Porta Est", "Loop Sud 3" e "Parcheggio P3.2", nel 2026 verrà avviato il procedimento di Conferenza dei Servizi.

Nel corso dell'anno 2025 sono state inoltre avviate e concluse le progettazioni esecutive delle tratte di viabilità: "Loop Sud 1", "Loop Sud 2", "Porta Ovest", "Loop Ovest" e "Loop Nord 2 – Loop Unimi".

Con riferimento alle nuove opere di urbanizzazione, nel corso del 2025 si sono concluse le attività propedeutiche alla progettazione (Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali e Documento di Indirizzo alla Progettazione) del Parco del Cibo e della Salute e del Parco dello Sport e dell'intrattenimento. Per quanto riguarda la scuola pubblica (Stralcio Funzionale A26), con i settori competenti del Comune di Milano, è stato definito il dimensionamento di massima del plesso che comprenderà Asilo Nido, Scuola d'Infanzia, Scuola Primaria e Scuola Secondaria di Primo Grado.

A settembre 2025 è stato presentato il titolo edilizio e avviata la relativa Conferenza dei Servizi relativi alla rampa ciclabile in connessione con la Passerella ciclo-pedonale esistente MIC (MIND-MERLATA), e parte delle opere previste nell'ambito della realizzazione della nuova Fermata ferroviaria MIND-MERLATA.

AGGIORNAMENTO PII MIND

Nel corso del 2025 è stato svolto un confronto tecnico-amministrativo con i Comuni finalizzato all'aggiornamento delle dotazioni territoriali, del sistema della sosta e del regime giuridico dei suoli del PII in conseguenza degli sviluppi progettuali intervenuti rispetto all'approvazione del PII e alla firma della Convenzione Urbanistica. In particolare, l'aggiornamento è stato necessario a seguito

dell'individuazione della posizione del Plesso Scolastico, la necessità di collocare una nuova Cabina Primaria della rete elettrica (UNARETI), una nuova previsione di parcheggio pubblico a raso e di una nuova tratta di viabilità per l'accesso all'Università, l'insediamento delle Caserme nonché il recepimento di piccole modifiche areali legate all'approvazione degli Stralci Funzionali.

Tale aggiornamento è stato approvato, con Deliberazione del Comune di Milano e del Comune di Rho nel mese di gennaio 2026 con conseguente approvazione degli elaborati grafici del PII revisionati e approvazione degli indirizzi per la sottoscrizione dell'atto integrativo e modificativo della convenzione attuativa del PII.

ATTIVITÀ AMBIENTALI

Piano Monitoraggio Ambientale

In coerenza con le prescrizioni del PAUR viene periodicamente eseguito il monitoraggio delle componenti acqua, rumore, atmosfera, biodiversità e mobilità le cui relazioni tecniche vengono trasmesse agli Enti dell'Osservatorio Ambientale e istruite da ARPA.

I risultati dei monitoraggi non hanno rilevato impatti legati ad attività di cantiere in corso nel sito MIND. Con riferimento alle acque sotterranee si rilevano valori anomali legati principalmente alla presenza di solventi clorurati nelle acque di falda riferibili a contaminazioni "storiche" provenienti da monte del sito e ben conosciute dagli Enti competenti già dalla fase Expo per le quali è in funzione, a monte del Sito MIND, una barriera di messa in sicurezza della falda. Inoltre, presso gli Enti Competenti, è in corso di svolgimento l'iter di bonifica ad opera del soggetto individuato quale responsabile della contaminazione.

Progetti di Bonifica

Nel corso del 2025 sono stati predisposti due progetti di bonifica, uno nell'area di futura realizzazione della Caserma dei Carabinieri e Guardia di Finanza e uno nell'area di futura realizzazione della Cabina elettrica di Unareti, i cui lavori di bonifica verranno svolti nel 2026. I progetti sono conseguenti ai risultati analitici delle indagini di tipo ambientale svolte in contraddittorio con ARPA e finalizzate alla verifica della compatibilità ambientale dei terreni alla specifica destinazione d'uso.

CONCESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE

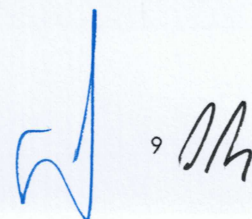
Nell'ambito delle concessioni del diritto di superficie sottoscritte nel 2019 con il concessionario Lendlease, già descritte nelle relazioni ai bilanci degli esercizi precedenti, nel corso del 2025 è stato raggiunto un "Accordo per il riequilibrio delle concessioni" tra Principia e Lendlease.

I contenuti e gli effetti di tale accordo sono illustrati nel successivo paragrafo "Il riequilibrio delle Concessioni".

A seguito di tale accordo Principia e Lendlease nel mese di novembre 2025 hanno stipulato i seguenti atti:

- cessione di un'area gravata da diritto di superficie in grado di sviluppare 11.470 mq di SLP a valere sulla concessione aggiunta;
- costituzione di diritto di superficie a valere sulla concessione aggiunta di un'area in grado di sviluppare 4.000 mq di SLP, con contestuale cessione della stessa area gravata da diritto di superficie a Lendlease.

Con gli atti di cui sopra Lendlease al 31/12/2025 ha complessivamente:



- costituito 250.000 mq di SLP in diritto di superficie sulla concessione Base, di cui liberato dal pagamento di canoni futuri 19.809 mq di SLP sempre relativi alla stessa concessione base;
- costituito 159.220 mq di SLP in diritto di superficie sulla concessione Aggiunta, di cui:
 - 158.220 acquisiti in piena proprietà da Lendlease per confusione tra la costituzione del diritto di superficie e l'acquisto del sedime gravato da diritto di superficie sulle stesse aree;
 - 900 mq costituiti in diritto di superficie e soggetti al pagamento del canone concessorio;
 - 100 mq costituiti in diritto di superficie e liberati dal pagamento di canoni futuri.

Al 31 dicembre 2025 pertanto residuano 68.530 mq di SLP da costituire in concessione Aggiunta.

I crediti residui verso Lendlease relativi alle sopraddette operazioni, pari a ca. 43 milioni di euro, sono in grado di permettere il rispetto dei pagamenti previsti nella curva economica presente nel Piano Economico Finanziario originario sino all'anno 2028 (gli stessi sono garantiti da una Parent Company Guarantee emessa da Lendlease Europe Holdings Limited).

IL RIEQUILIBRIO DELLE CONCESSIONI

In data 15 settembre 2023, Lendlease S.r.l. ha richiesto a Principia l'avvio del procedimento di riequilibrio del PEF relativo al PII MIND, ai sensi dell'art. 16 delle Concessioni, a fronte delle mutate condizioni economiche.

Le Parti hanno quindi attivato un tavolo negoziale, conclusosi l'11 marzo 2025 con la condivisione di un *Atto di puntuazione* contenente misure temporanee di mitigazione del disequilibrio, soggette a monitoraggio biennale. Al termine del monitoraggio, Principia potrà richiedere la restituzione degli effetti migliorativi eventualmente conseguiti, mentre Lendlease potrà chiedere la riapertura del tavolo qualora il disequilibrio dovesse persistere.

Le misure concordate riguardano

- l'eliminazione degli impatti inflattivi a partire dalla data di richiesta di riequilibrio nel 2023
- la riduzione degli effetti dell'attualizzazione dei canoni per il triennio 2024-2026
- la completa definizione della suddivisione, tra Principia e Lendlease, degli investimenti in opere di urbanizzazione, opere d'ambito di interesse generale e dotazioni pubbliche
- la determinazione dei rimborsi dovuti da Lendlease a Principia per l'urbanizzazione dell'area, con la definizione delle modalità di pagamento e la suddivisione tra le parti di eventuali extracosti.

Gli investimenti in opere d'ambito di interesse generale e di dotazioni pubbliche richieste dal PII saranno sostenuti da contributo regionale ex L.R. 17/2022 e contributo statale previsto dalla Legge n. 207/2024 (Finanziaria 2025).

La Società in questo percorso strategico è stata assistita dallo Studio legale Lipani e dalla consulente finanziaria dott.ssa Cecilia Felicetti, che hanno attestato correttezza procedurale, legittimità ed equilibrio delle misure. È stato infine acquisito un rapporto dell'ing. Salvatore Musumeci che certifica la congruità dei canoni indicati da Lendlease, risultati superiori ai valori di riferimento dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea.

MIND: LE FUNZIONI PUBBLICHE - ANCORE DELLO SVILUPPO

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

HUMAN TECHNOPOLE (HT)

Attività di stazione appaltante ausiliaria per la Fondazione HT

Relativamente alla progettazione del nuovo Headquarters (comprensivo dei nuovi edifici "South Building" e "Polo tecnologico" e delle sistemazioni esterne di tutto il campus HT), a gennaio 2025, il Progettista incaricato (RTI Piuarch Srl) ha completato lo "studio di fattibilità" relativo alle richieste di modifica al Progetto definitivo che erano state avanzate da Fondazione HT nell'anno 2024 ai fini dell'integrazione nell'intervento del "piano di implementazione delle Piattaforme Nazionali di ricerca". Gli esiti dello Studio di fattibilità hanno portato ad ordinare una variante al Progetto Definitivo, che è stata completata nel giugno 2025 per la successiva indizione della Conferenza di Servizi decisoria ai sensi dell'art.38 del D.lgs. 36/2023 (indetta il 30 giugno 2025 e conclusasi positivamente in data 7 novembre 2025). Inoltre, in data 25 luglio è stata depositata la richiesta di un nuovo parere sul progetto a cura del Consiglio superiore dei lavori pubblici (parere positivo ottenuto il 3 novembre 2025). In data 14 novembre 2025 è stato quindi approvato il Progetto Definitivo da parte di Principia e in pari data è stato ordinato dal RUP al Progettista l'avvio della progettazione esecutiva, il cui completamento è previsto a marzo 2026.

CONSIGLIO NAZIONALE DELLE RICERCHE (CNR)

Nel marzo 2024 il CNR ha avviato un'indagine per acquisire un'area nel nord-ovest milanese destinata a un nuovo polo della ricerca. Principia ha candidato un'area all'interno del sito MIND (Stralcio A21) posta in prossimità del Campus UniMI. La proposta è stata valutata positivamente dalla Commissione del CNR.

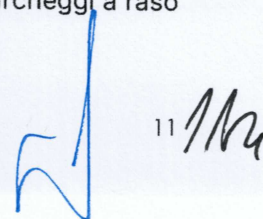
Il 2 ottobre 2024 il CNR ha quindi formalizzato l'accoglimento, avviando l'iter di acquisto che si è concluso in data 5 novembre 2025 con la compravendita dell'area sulla quale sorgerà la nuova sede dell'Area della Ricerca di Milano.

FERMATA MIND-MERLATA

Nel corso del 2025 si è svolto l'iter di Conferenza dei Servizi per i due lotti di intervento Fabbricato viaggiatori (a cura di RFI) e Rampa ciclabile (a cura di Principia). Il progetto (su entrambi i lotti) è stato interessato da un parere negativo della commissione comunale per il paesaggio del Comune di Milano nel febbraio 2025, rispetto alla quale sono stati sospesi i termini del procedimento di CdS. Al fine di riallineare il progetto alle osservazioni della commissione paesaggio, è stata eseguita un'attività congiunta fra RFI, Principia e i progettisti (RTI Italferr-CREW) che ha portato alla modifica di alcuni elementi del progetto. Nell'ottobre 2025 sono stati quindi riavviati gli iter di Conferenza dei servizi per i due lotti, i quali si sono conclusi positivamente rispettivamente in data 31/12/2025 per il Fabbricato Viaggiatori e 06/02/2026 per la Rampa ciclabile.

PARCHEGGIO ROSERIO (PARCHEGGIO MULTIPIANO P3)

Nel corso del 2025 CMR Engineering ha sviluppato il PFTE del complesso c.d. "Parco Parcheggio Roserio" sito nell'area est di MIND e comprensivo della struttura parcheggio multipiano delle viabilità, dei sistemi di laminazione del sito MIND, delle aree verdi e delle attrezzature insistenti sull'area. Tale parcheggio ospiterà circa 1.300 posti auto ad uso pubblico in sinergia con gli altri parcheggi a raso



11 *Ma*

presenti nell'area. Il progetto consiste anche nella depavimentazione dell'attuale area, con creazione di zone verdi in connessione con il sotto viadotto e il Parco Sport e Intrattenimento.

CASERME ARMA DEI CARABINIERI E COMPAGNIA DELLA GUARDIA DI FINANZA

In data 26 novembre 2024, a seguito del rilancio economico nell'ambito dell'Accordo Quadro di progettazione, è stato sottoscritto il contratto tra Principia e ATI Project per lo sviluppo del progetto esecutivo delle caserme, nonché del parcheggio multipiano adiacente. Successivamente, nel corso del 2025, ATI Project ha sviluppato il PFTE, con attività di verifica progettuale svolta in itinere.

Nel corso del 2025 è stato redatto progetto di fattibilità tecnico-economica dell'edificio Caserme e Parcheggio Multipiano adiacente e in data 28 novembre 2025 il Comitato Istituzionale presieduto dal Prefetto di Milano, previsto all'art. 4, punto b) del Protocollo d'Intesa finalizzato alla realizzazione delle "Strutture operative di livello Gruppo dell'Arma dei Carabinieri e Compagnia della Guardia di Finanza e di porzione edilizia dedicata a servizi logistici comuni" nell'ambito del PII MIND, ha preso atto della soddisfazione dei Corpi d'Arma riguardo il progetto PFTE di Caserme predisposto da Principia.

CAMPUS ITS PRESSO MIND

Il 15 aprile 2025 Principia, nell'ambito del supporto a Regione Lombardia per la richiesta di finanziamento prevista dalla legge n. 121/2024, ha incaricato MATE Società Cooperativa della predisposizione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP). L'attività era finalizzata alla partecipazione ai finanziamenti ministeriali previsti dalla normativa.

Regione Lombardia, con il supporto tecnico di Principia nella predisposizione del DIP conforme ai contenuti richiesti dall'Avviso n. 1282 del Ministero dell'Istruzione e del Merito, ha presentato la propria candidatura. La proposta riguarda il Campus ITS da realizzare all'interno del sito MIND. La candidatura è stata trasmessa entro la scadenza del 10 ottobre 2025 e si è aggiudicata le risorse richieste arrivando prima parimerito in graduatoria.

Successivamente, Principia ha affidato a MATE Società Cooperativa la redazione del Documento di Fattibilità delle Alternative Progettuali (DOCFAP).

FONDAZIONE PER L'INNOVAZIONE IL TRASFERIMENTO TECNOLOGICO (FITT)

Con DGR n. XI/2670 del 16 dicembre 2019, Regione Lombardia ha promosso un Accordo quadro con gli IRCCS pubblici lombardi per sostenere progetti di ricerca e trasferimento tecnologico nell'ambito del POR FESR 2014-2020.

Nel 2022 è stata quindi costituita la FITT, da Fondazione IRCCS Istituto Neurologico Carlo Besta, Fondazione IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico, Fondazione IRCCS Policlinico San Matteo, Fondazione IRCCS Istituto Nazionale dei Tumori e Principia S.p.A., con l'obiettivo di promuovere il trasferimento tecnologico nelle scienze della vita, anche nell'ecosistema MIND. Successivamente hanno aderito Fondazione IRCCS San Gerardo dei Tintori, Fondazione Human Technopole e Fondazione Mondino Istituto Nazionale a Carattere Scientifico IRCCS.

Nel 2025, a seguito della mancata attuazione del finanziamento regionale previsto dalla Legge di Stabilità 2025-2027 (1,5 mln annui per il triennio), tutti gli IRCCS e gli altri membri hanno esercitato il recesso.

È rimasta quale unico membro Principia; venuta meno la pluralità dei partecipanti e il presupposto finanziario, lo scopo della Fondazione di partecipazione è apparso non più perseguibile.

Il CdA della Fondazione nella seduta del 31 luglio 2025 ha quindi avviato il procedimento di scioglimento ai sensi dell'art. 24 dello Statuto, con nomina del liquidatore e devoluzione del patrimonio residuo.

L'attività di liquidazione ha avuto inizio in data 1° ottobre 2025, a seguito della nomina del liquidatore da parte del CdA della F.I.T.T., incarico formalmente accettato in data 20 ottobre 2025.

In particolare, il liquidatore ha comunicato che:

- l'attività di liquidazione non può allo stato dirsi formalmente conclusa, in quanto risultano tuttora in corso gli adempimenti finali connessi alla chiusura del rapporto bancario e alla ricognizione definitiva delle disponibilità residue;
- la chiusura del conto corrente della Fondazione è stata tempestivamente richiesta, ma non è ancora pervenuto dall'istituto di credito l'estratto conto finale, documento indispensabile ai fini della completa e definitiva attestazione delle risultanze finanziarie e della redazione del bilancio finale di liquidazione.

Solo all'esito del rilascio dell'estratto conto finale sarà possibile procedere all'accertamento puntuale:

- dell'eventuale consistenza del patrimonio residuo;
- della conseguente devoluzione alla Fondazione Regionale Ricerca e Sviluppo Lombardia, in conformità a quanto previsto dallo Statuto e dalla normativa applicabile;
- dell'assenza di ulteriori rapporti giuridici o partite contabili pendenti.

Alla luce di quanto sopra, non risulta allo stato possibile attestare in via definitiva la conclusione della procedura di liquidazione, la chiusura del conto corrente e l'assenza di qualsivoglia posizione contabile residua. Resta tuttavia fermo che, sulla base delle risultanze attualmente disponibili, non emergono obbligazioni in corso a carico di Principia S.p.A.; per tali motivi si è prudenzialmente provveduto ad azzerare il valore della partecipazione finanziaria detenuta dalla Società.

SVILUPPI DI PRINCIPIA S.P.A.

PARCO CARDANO "1 E 2" (UNIPV)

UniPV sta riqualificando un complesso immobiliare a Pavia, oggi in parte dismesso, per creare un parco scientifico rigenerativo ("Parco Cardano") dedicato alla ricerca.

Il progetto prevede due interventi indipendenti: **Parco Cardano 1** (laboratori e uffici per la ricerca UNIPV, in gran parte finanziato da Regione Lombardia) e **Parco Cardano 2** (spazi per ricerca applicata di imprese ed enti pubblici in sinergia con l'Università).

Il 3 agosto 2021 UNIPV e Principia hanno firmato un Accordo Quadro (art. 23-bis L.R. 12/2005) per sviluppare ecosistemi di innovazione, trasferimento tecnologico, attrazione di imprese e rigenerazione urbana in Lombardia, con connessioni anche con MIND.

Parco Cardano 1 (Centro di Ricerca e Formazione UniPV)

In data 30 gennaio 2025 è stato sottoscritto il contratto d'appalto tra UniPV, Principia e l'Appaltatore per un corrispettivo contrattuale pari a euro 7.740.243,41, oltre IVA, determinato come segue:

- euro 7.395.580,74 (IVA esclusa) A CORPO per Lavori, al netto dello sconto offerto in sede di gara dall'Appaltatore pari al 16,50 %;

- euro 344.662,67 (IVA esclusa) A MISURA per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta.

La durata dei Lavori, in coerenza con le dichiarazioni rese dall'Appaltatore in sede di gara, è pari a 670 giorni naturali e consecutivi a partire dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna dei Lavori; in data 3 febbraio 2025 è stato sottoscritto il Verbale di Consegna dei Lavori e delle Aree e, pertanto, il termine per l'ultimazione dei Lavori è fissato in data 4 dicembre 2026.

L'Appaltatore ha dato tempestivo avvio ai Lavori, che si sono svolti con regolarità e continuità; in particolare, sono state eseguite le opere strutturali che, al 31 dicembre 2025, risultano completate per il 97%. Alla data del 31 dicembre 2025, tutti gli atti contabili risultano sottoscritti dall'Appaltatore senza apposizione di riserve; inoltre, con riferimento al SAL n. 5 (ultimo stato di avanzamento lavori contabilizzato), emesso in data 07 gennaio 2026 e relativo alle lavorazioni eseguite fino al 31 dicembre 2025, l'avanzamento complessivo dell'intervento risulta pari al 33,2%.

Parco Cardano 2 – Parco per aziende

Con riferimento al Parco Cardano 2, in data 8 aprile 2025, è stata disposta l'aggiudicazione della procedura per l'affidamento della progettazione dello "Stralcio A" e delle opere di urbanizzazione a scomputo, in favore del RTI composto da ONE WORKS SpA, DEERNS Italia Srl e Paisà Architettura del Paesaggio. È stata altresì esperita la procedura per l'affidamento del servizio di verifica della progettazione, poi aggiudicata il 16 ottobre 2025 in favore del RTI composto da Bureau Veritas SpA e RINA Check Srl.

Nel corso del 2025, nell'ambito dello sviluppo della progettazione di fattibilità tecnica ed economici, sono stati coinvolti i potenziali "tenant" interessati ad insediarsi nel primo lotto di sviluppo (c.d. "Stralcio A"), ai fini della condivisione dei fabbisogni tecnici da recepire nella progettazione. Il "concept progettuale" è stato finalizzato a dicembre 2025 e la conclusione del PFTE e presentazione dei titoli edilizi per lo Stralcio A e per le opere di urbanizzazione (Permesso di costruire) è prevista entro la prima metà del 2026.

OLTRE MIND: NUOVE PROSPETTIVE IN AMBITO RIGENERAZIONE URBANA

Nel corso del 2025 Principia ha consolidato la propria strategia di sviluppo attraverso la sottoscrizione di nuovi Accordi di collaborazione ai sensi dell'art. 5, comma 6 del D.lgs. 50/2016, oggi confluito nell'art. 7, comma 4 del D.lgs. 36/2023, con Regione Lombardia, INVIMIT SGR S.p.A., Università degli Studi di Milano e con diversi Comuni.

Tali accordi si inseriscono in una visione che supera la mera valorizzazione immobiliare per orientarsi verso processi integrati di trasformazione urbana, sociale e culturale, fondati sulla rigenerazione del tessuto urbano a partire dai Comuni, quali presidio istituzionale di prossimità e primo livello di governo del territorio.

L'approccio adottato mira a rafforzare la capacità di gestione e di "messa a terra" degli interventi, valorizzando il ruolo di Principia come soggetto tecnico-operativo in grado di integrare analisi strategica, fattibilità amministrativa e sostenibilità economico-finanziaria.

INVIMIT

Sono stati sottoscritti specifici Accordi Attuativi nell'ambito di un rapporto di committenza ausiliaria che si è progressivamente ampliato, comprendendo la gestione del patrimonio immobiliare del Fondo i3 (81 immobili), con riferimento agli interventi di manutenzione straordinaria e rifunzionalizzazione degli asset, nonché la gestione della fase progettuale e dei procedimenti di regolarizzazione edilizia del patrimonio del Pio Albergo Trivulzio oltreché del fondo i3 stesso.

L'attività non si limita alla definizione della fattibilità tecnico-amministrativa degli interventi – con individuazione delle tipologie, classificazione delle opere, definizione dei tempi e stima preliminare dei costi – ma si estende alla strutturazione e governo dell'intero processo attuativo, dalla programmazione alla messa a terra operativa.

In questa cornice, la collaborazione supera la logica della mera valorizzazione patrimoniale per orientarsi verso percorsi di riuso e rifunzionalizzazione coerenti con le esigenze urbane e sociali dei contesti di riferimento, testimoniando un clima di fiducia consolidato e fondato sulla competenza tecnica, organizzativa e gestionale di Principia.

REGIONE LOMBARDBIA

È stato sottoscritto un nuovo Accordo Attuativo finalizzato alla collaborazione in materia di attrazione di investimenti per interventi di rigenerazione urbana e per la promozione delle Zone di Innovazione e Sviluppo (ZIS) a valenza regionale.

L'obiettivo è favorire modelli di sviluppo capaci di integrare funzioni produttive, servizi, innovazione e qualità dello spazio pubblico, in una logica di sistema territoriale.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MILANO

La collaborazione con l'Università degli Studi di Milano si è strutturata attraverso l'attivazione di un modello di committenza ausiliaria con l'obiettivo di ridefinire in modo organico l'assetto strutturale dell'Ateneo nel medio-lungo periodo.

A valle di un primo accordo sottoscritto nel 2024, in merito al supporto all'Università per la realizzazione del nuovo Campus nell'area MIND – MIND Milano Innovation District – per un valore complessivo dell'opera, tra lavori e allestimenti, superiore a 600 milioni di euro, sono stati sottoscritti i seguenti ulteriori accordi:

- Rigenerazione del Campus Celoria – Città Studi
 - Il progetto riguarda la riqualificazione e riorganizzazione funzionale del campus storico di Città Studi, con l'obiettivo di razionalizzare gli spazi, migliorare le performance energetiche e ridefinire l'integrazione con il contesto urbano.
 - L'intervento non è concepito come mera manutenzione o adeguamento edilizio, ma come occasione di rigenerazione del quadrante urbano, rafforzando la presenza universitaria come motore di innovazione e presidio sociale.
- Riassetto del Campus Saini – Scienze Motorie
 - L'ambito Saini è oggetto di un intervento volto a consolidare e qualificare le strutture dedicate alle attività di Scienze Motorie, ridefinendo l'assetto impiantistico e funzionale in una logica di specializzazione e apertura al territorio.

Anche in questo caso, il supporto di Principia si concentra sulla strutturazione tecnico-amministrativa degli interventi, sulla definizione dei percorsi attuativi e sull'inquadramento economico-finanziario.

COMUNE DI NOVARA

È stato sottoscritto un Accordo Quadro concepito come strumento flessibile e progressivo, capace di attivare, nel tempo, una pluralità di interventi coordinati e coerenti con una visione unitaria di sviluppo urbano.

L'Accordo apre infatti a tre ambiti strategici:

- la valorizzazione del patrimonio comunale, finalizzata non solo all'individuazione di nuove funzioni e risorse, ma alla costruzione di un portafoglio di asset in grado di sostenere politiche pubbliche integrate;
- la ridefinizione dell'area dell'Azienda Ospedaliero-Universitaria "Maggiore della Carità", come leva per una trasformazione strutturale di un comparto urbano di rilevanza sovracomunale;
- lo sviluppo dell'area della "Caserma Passalacqua", in sinergia con l'Agenzia del Demanio, quale opportunità di attivazione di nuove centralità.

La potenzialità dell'Accordo Quadro risiede proprio nella sua capacità di mettere a sistema interventi eterogenei, consentendo una programmazione per fasi, l'attivazione di modelli finanziari differenziati e una governance coordinata. In questa prospettiva, l'insieme delle potenziali iniziative si configura come un progetto di ricucitura urbana e di rigenerazione funzionale, orientato alla creazione di nuove polarità civiche, culturali e sociali, capaci di rafforzare l'identità e la competitività del territorio.

COMUNE DI LECCO

L'attività nasce dalla volontà dell'Amministrazione di reinvestire le risorse derivanti dalla possibile alienazione di immobili comunali all'interno di un disegno organico e unitario, finalizzato alla riqualificazione dell'attuale Municipio ovvero alla realizzazione di una nuova sede istituzionale capace di rispondere ai mutati fabbisogni funzionali, organizzativi ed energetici dell'ente.

L'operazione non si configura come una semplice sostituzione edilizia, ma come un progetto di riassetto complessivo degli spazi pubblici e dei servizi al cittadino, con l'obiettivo di migliorare l'efficienza gestionale, la qualità degli ambienti di lavoro e l'accessibilità per la collettività. In tale prospettiva, la valorizzazione degli immobili oggetto di alienazione diventa leva finanziaria e strumento di riequilibrio patrimoniale, inserita in una strategia di medio periodo.

Principia supporta il Comune nello sviluppo delle analisi tecnico-amministrative, economico-finanziarie e procedurali necessarie alla definizione della strategia complessiva, valutando scenari alternativi (riqualificazione vs nuova realizzazione), modelli di partenariato, sostenibilità degli investimenti e cronoprogramma attuativo.

Il contributo è volto ad assicurare coerenza tra politiche di dismissione, programmazione finanziaria, qualità architettonica e sostenibilità gestionale dell'intervento, garantendo che la trasformazione della sede municipale rappresenti un investimento strutturale sul ruolo istituzionale dell'ente e sulla qualità dello spazio pubblico urbano.

ASST LARIANA

L'Accordo Quadro è finalizzato alla valorizzazione degli asset patrimoniali dell'Azienda. Il primo Accordo Attuativo riguarda lo sviluppo di analisi tecnico-economiche propedeutiche alle procedure di evidenza pubblica per l'alienazione del compendio dell'ex Ospedale Renaldi nel Comune di Valsolda.

Anche in questo caso, l'azione è orientata non solo alla valorizzazione economica, ma alla definizione di scenari di riuso compatibili con le esigenze del territorio e con la sostenibilità sociale degli interventi.

Di seguito una tabella riassuntiva degli accordi sottoscritti nel 2025:

RAGIONE SOCIALE	ACCORDO	Data firma accordo	Data inizio attività	Data fine attività (stimata)
AZIENDA SOCIO SANITARIA TERRITORIALE DELLA BRIANZA	Vimercate 4	24/02/2025	24/02/2025	24/03/2025
INVIMIT SGR S.p.A.	FONDO I3 PATRIMONIO ITALIA	13/03/2025	01/06/2025	31/08/2030
INVIMIT SGR S.p.A.	Fondo Pio Albergo Trivulzio	10/03/2025	01/01/2026	31/10/2031
INVIMIT SGR S.p.A.	Questura di Genova	31/03/2025	01/09/2025	31/10/2031
Regione Lombardia	Attrazione investimenti ZIS	20/03/2025	01/04/2025	31/12/2025
Università degli studi di Milano	Campus UniMI in MIND - Allestimenti nuovo campus	24/07/2025	01/08/2025	28/02/2029
Università degli studi di Milano	Rigenerazione del Campus Celoria - Città Studi	04/06/2025	04/06/2025	31/07/2027
Università degli studi di Milano	Riassetto del Campus Saini - Scienze Motorie	04/06/2025	04/06/2025	31/12/2028
Comune di Novarra	Accordo Quadro di cooperazione	30/06/2025		
Comune di Lecco	Riqualificazione del Municipio	17/12/2025	16/02/2026	31/05/2026
ASST Lariana	ex Ospedale Renaldi nel Comune di Valsolda	29/12/2025	02/02/2026	30/04/2027

Nel complesso, l'insieme degli Accordi sottoscritti conferma una linea strategica chiara: operare come soggetto pubblico capace di attivare processi di trasformazione urbana integrata, accompagnando i Comuni e/o soggetti istituzionali nella costruzione di progetti realizzabili, sostenibili e coerenti con le dinamiche territoriali.

CONTRIBUTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OO.PP. IN MIND

CONTRIBUTO REGIONE LOMBARDIA

Con decreto n. 13849 del 7 ottobre 2025, è stata aggiornata la precedente d.g.r. n. XII/1671 del 28 dicembre 2023. In tale ambito, la Giunta regionale ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere pubbliche di MIND finanziate dal contributo pari a 160 milioni di euro, disposto dall'art. 7 della legge regionale 8 agosto 2022, n. 17, nonché dei criteri, delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi. Di seguito la suddivisione in tre macrocategorie delle sopradette opere pubbliche:

1. Edifici pubblici (Campus ITS);
2. Parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari;
3. Interventi connessi all'infrastruttura A52 - interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) - cabine elettriche.

Alla fine del 2025, nello stato patrimoniale di Principia risultano iscritti tra le immobilizzazioni in corso importi per complessivi 28,03 milioni di euro, relativi a opere pubbliche in fase di realizzazione nell'area MIND, che saranno successivamente rendicontati alle corrispondenti voci di spesa del contributo regionale sopra menzionato.

CONTRIBUTO MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE (MEF)

Il Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2025 (legge di bilancio 2025 del 30 dicembre 2024, n.207), al comma 875 dell'articolo 1, ha previsto l'istituzione di un fondo per assicurare il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, con una dotazione complessiva, per il periodo 2027-2036, di 18.486 milioni di euro. In febbraio Principia ha fatto istanza al MEF per l'attribuzione di una quota di tali contributi per la realizzazione delle opere pubbliche all'interno dell'area MIND- *Milano Innovation District*.

Con Decreto dell'11 marzo 2025, il MEF ha assegnato a Principia risorse complessive per 140 milioni di euro per la realizzazione delle opere pubbliche all'interno dell'area MIND a valere sul Fondo per il

finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, di seguito le opere finanziate:

- Piazza Expo 2015
- Cardo e Piazza nuova fermata MIND
- Palazzina Caserme in MIND per Carabinieri e Guardia di Finanza
- Parcheggio pubblico MIND Nord
- Palazzina Principia e altre funzioni pubbliche
- Scuola pubblica MIND
- Parcheggio di Roserio

Le OO.PP. sono identificate mediante CUP e sintetizzate ognuna con una scheda progettuale che riporta le informazioni relative all'intervento, al soggetto attuatore, al costo complessivo e alle modalità di attuazione secondo un dettagliato cronoprogramma procedurale e finanziario, il cui rispetto è essenziale per non incorrere in una revoca delle risorse assegnate.

Il decreto il MEF ha assegnato risorse a partire dall'anno 2025 su OO.PP con la previsione di rimborsi come di seguito specificato:

- euro 15.000.000 per l'anno 2027 - (ricomprende i rimborsi per le annualità 2025-2026-2027);
- euro 25.000.000 per l'anno 2028;
- euro 30.000.000 per l'anno 2029;
- euro 22.500.000 per l'anno 2030;
- euro 18.500.000 per l'anno 2031;
- euro 23.000.000 per l'anno 2032;
- euro 6.000.000 per l'anno 2033.

Alla fine del 2025, nello stato patrimoniale di Principia risultano iscritti tra le immobilizzazioni in corso costi, prevalentemente riferiti ad attività di progettazione, per un importo complessivo pari a circa euro 3,15 milioni. Tali costi saranno oggetto di rendicontazione al MEF a partire dall'anno 2027, in conformità a quanto previsto dal decreto sopra richiamato.

PIANO INDUSTRIALE 2025/2035

Il Consiglio di Amministrazione, nella seduta del 22 dicembre u.s., ha approvato a maggioranza il Piano Industriale 2025-2035 che, in continuità con il Piano 2023, conferma quale priorità strategica per il prossimo decennio il completamento dello sviluppo di MIND.

SVILUPPO PUBBLICO

Entro il 2030 è prevista la piena urbanizzazione dell'area, con il completamento del Campus di UniMI (2028), dell'Headquarter di Fondazione HT e di Palazzo CNR (2030). Gli investimenti in urbanizzazioni sono stimati in almeno 71 milioni di euro (viabilità, passerelle, lungocanale, nuovi parchi).

A ciò si aggiungono circa 324 milioni di euro per infrastrutturazioni (finanziati per oltre il 90% da contributi di Regione Lombardia e del MEF). Nel periodo 2025 - 2033 il Piano prevede quindi circa 400 milioni di euro di investimenti complessivi. I quadri economici sono stati costruiti su tariffari

regionali (mediamente superiori ai valori di mercato), senza ipotizzare ribassi d'asta, per garantire piena copertura finanziaria.

Entro il 2033 è prevista la completa infrastrutturazione del sito (parcheggi pubblici, caserme CC e GdF, ITS, scuola pubblica, Decumano, Piazza Expo, Cardo Nord, nuova fermata MIND, Parco Tematico).

SVILUPPO PRIVATO E CO-INVESTIMENTO CON LENDLEASE

A seguito del riequilibrio con Lendlease S.r.l. e delle comunicazioni della stessa, nel Piano Industriale – approvato a maggioranza e in corso di aggiornamento - viene ipotizzata l'opportunità di co-investimento diretto di Principia per avviare 71.000 mq di SLP nel biennio 2026-2027 (110 mln €), con un duplice obiettivo: equilibrio di bilancio 2026-2027 e dividendi stimati in circa 54 mln €.

Il Piano Industriale attualmente prevede:

- co-investimento 2026-2027 (71.000 mq);
- sviluppo affidato a Lendlease nel 2028-2029 (88.000 mq);
- nuovo co-investimento 2030-2031 (75.000 mq), con dividendi stimati in ulteriori 42 mln €.

A fine 2031 lo sviluppo MIND sarebbe avviato all'85%.

STRUTTURA FINANZIARIA

Principia prevede il ricorso a finanziamenti per massimo di circa 220 mln €, con struttura prudente:

- 130 mln (2026-2027) per co-investimenti;
- 69 mln per urbanizzazioni;
- 19 mln per il Parco Cardano (project financing con CDP).

Sarà avviato il waiver del finanziamento in essere con il pool Intesa/Finlombarda per ottimizzare la struttura del debito.

EVOLUZIONE STRATEGICA

Nel decennio si prevede una progressiva riduzione dei ricavi da concessioni a favore di ricavi da gestione diretta delle opere (Parco Cardano, parcheggi, caserme, ITS, Palazzo Principia, Piazza Expo, Fun park Roserio) e da attività di supporto e PPP per enti pubblici.

I costi di proprietà diminuiranno con il completamento dello sviluppo; i costi di funzionamento resteranno contenuti. Il costo del personale crescerà nel triennio 2026-2028 per sostenere gli investimenti, per poi ridursi gradualmente fino a stabilizzarsi nel 2035 intorno a 5 milioni di euro annui.

MEZZI FINANZIARI

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

Il finanziamento Senior era così composto:

- Linea A) 14,4 milioni di euro - amortizing: garantita dalle cessioni di aree e immobili verso UNIMI e Fondazione HT, con durata prevista in 2 anni.

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

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

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

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

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

Al 31 dicembre 2025 la situazione del finanziamento è la seguente:

	finanziamento residuo	Debito vs Banche	Debito vs altri (Finlombarda)
linea B	70.000.000 €	60.179.574 €	9.820.426 €

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto nel corso del 2022, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari registrando, nell'esercizio 2025, oneri finanziari per ca. 2,082 contro i 12,3 milioni di euro di interessi corrisposti nel solo anno 2019.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2025, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

ANDAMENTO E RISULTATO ECONOMICO, PATRIMONIALE E FINANZIARIO DELLA GESTIONE

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

Stato Patrimoniale riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Immobilizzazioni immateriali	718	0,18%	705	0,17%
Immobilizzazioni materiali	224.943	56,38%	214.275	52,98%
Immobilizzazioni finanziarie	0	0,00%	20	0,00%
Attivo fisso	225.661	56,56%	215.000	53,16%
Liquidità differite	147.843	37,06%	149.139	36,87%
Liquidità immediate	25.476	6,39%	40.315	9,97%
Capitale investito	398.980	100,00%	404.454	100,00%
Capitale sociale	100.080	25,08%	100.080	24,74%
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	29.881	7,49%	29.881	7,39%
Riserva legale	505	0,13%	501	0,12%
Altre riserve - versamenti in conto capitale	0	0,00%	0	0,00%
Utili (perdite) portati a nuovo	-9.379	-2,35%	-9.458	-2,34%
Utile d'esercizio	1.719	0,43%	83	0,02%
Patrimonio netto	122.806	30,78%	121.087	29,94%
Passività consolidate	212.051	53,15%	242.304	59,91%
Passività correnti	64.122	16,07%	41.063	10,15%
Capitale di finanziamento	398.979	100,00%	404.454	100,00%

L'attivo fisso nell'anno 2025 è pari a **225,66 milioni di euro**, composto principalmente da immobilizzazioni materiali per circa **224,94 milioni di euro**, costituite da:

- **192,9 milioni di euro**, relativi a fabbricati e terreni, a sua volta composti:
 - **108,07 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Base;
 - **30,39 milioni di euro**, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta;
 - **32,86 milioni di euro**, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
 - **21,61 milioni di euro**, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico.
- **0,73 milioni di euro**, relativi ad attrezzature, impianti e macchinari ed altri beni (mobili, arredi, dotazioni d'ufficio).
- **31,29 milioni di euro**, relativi alle immobilizzazioni in corso e acconti, a sua volta composti da:
 - **24,59 milioni di euro** relativi all'acconto per progetto del parcheggio pubblico denominato "Molo";
 - **3,35 milioni di euro** pari ai costi sostenuti per la realizzazione delle opere d'ambito;
 - **3,24 milioni di euro** di Opere pubbliche (Caserme, parcheggio Caserme, parcheggio Roserio, Piazza Expo 2025, Campus ITS, Rampe A52);
 - **0,11 milioni di euro** per il Parco Cardano di Pavia.

Le Liquidità differite, pari complessivamente a **147,84 milioni di euro** sono principalmente composte da:

- **8,93 milioni di euro** per rimanenze costituite da opere presenti sul sito e promesse, da Convenzione Urbanistica, in cessione alle pubbliche amministrazioni di Milano e Rho a scomputo degli oneri di urbanizzazione.
- **137,93 milioni di euro** relativi a crediti, di cui:
 - **63,39 milioni di euro** per crediti verso clienti (quali ca. 23,50 milioni esigibili da Lendlease oltre il 2025 nel rispetto della Curva Economica di Progetto e 3,26 milioni di euro esigibili da UniMI oltre il 2026 e precisamente a 60 gg dal collaudo del nuovo Campus realizzato in MIND);
 - **13,56 milioni di euro** per imposte anticipate su perdite fiscali generate in esercizi precedenti e altri crediti tributari;
 - **60,98 milioni di euro** relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per OOUU primaria e secondaria).
- **0,98 milioni di euro** per ratei e risconti attivi, inerenti principalmente alle residue commissioni corrisposte sul finanziamento senior di competenza di esercizi successivi, e partite minori.

Il Patrimonio Netto, pari a **122,81 milioni di euro**, è sostanzialmente composto da:

- **100,08 milioni di euro** di capitale sociale, interamente sottoscritto e versato;
- **29,88 milioni di euro** di riserva sovrapprezzo delle azioni;
- **0,50 milioni di euro** di riserva legale;
- **-9,38 milioni di euro** di perdite portate a nuovo;
- **1,72 milioni di euro** riferibili all'utile di esercizio.

Le Passività Correnti, pari a **64,12 milioni di euro**, sono essenzialmente composte da:

- **8,79 milioni di euro** per debiti verso fornitori derivanti da spese inerenti alla gestione ed agli investimenti.
- **45,65 milioni di euro** quali debiti per la realizzazione delle opere pubbliche coperte da contributo di Regione Lombardia
- **0,46 milioni di euro** relativi a debiti tributari e verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale;
- **7,3 milioni di euro** inerenti alla quota del finanziamento senior (capitale e interessi) in scadenza nel 2026 (considerando il debito vs Banca Intesa e Finlombarda);
- **0,93 milioni di euro** relativi ad altri debiti;
- **0,99 milioni di euro** riferiti a risconti passivi e fondi rischi ed oneri di competenza del prossimo esercizio (di cui 0,47 milioni per risconti riferiti alla concessione base e al calcolo degli interessi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti oltre l'esercizio e 0,51 milioni riferiti a fondi rischi ed oneri).

Le passività consolidate del valore di ca. **212,05 milioni di euro** sono riferibili quanto a:

- **62,70 milioni di euro** inerenti al debito residuo del finanziamento senior e ai debiti verso Finlombarda S.p.A.;
- **1,19 milioni di euro** riferiti alla quota del fondo TFR;

- **24,27 milioni di euro** riferiti a debiti vs. le amministrazioni comunali di Milano e Rho e relativi ai costi di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.
- **114,35 milioni** riferiti al residuo dell'acconto sul contributo pubblico di Regione Lombardia incassato nell'esercizio precedente.
- **9,54 milioni di euro** riferiti principalmente alla quota di risconto, che va oltre l'esercizio successivo, della fattura emessa verso Lendlease e relativa all'anticipo del canone di diritto di superficie di ca. 30 mila mq di SLP a valere sulla concessione base (seguendo parere Agenzia delle Entrate importo della fattura sarà riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione).

Di seguito viene riportato il conto economico riclassificato.

Conto Economico riclassificato (valori in migliaia di euro)	31/12/2025	%	31/12/2024	%
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.153	18,39%	3.455	24,50%
Variazione delle rimanenze	0	0,00%	-2.768	-19,63%
Altri ricavi	13991	81,61%	13.416	95,13%
Valore della produzione operativa	17.144	100,00%	14.103	100,00%
Costi esterni operativi	8.088	47,18%	15.760	111,75%
Valore aggiunto	9.056	52,82%	-1.657	-11,75%
Costo del personale	4.934	28,78%	4.690	33,26%
Margine Operativo Lordo	4.122	24,04%	-6.347	-45,00%
Ammortamenti e Accantonamenti	344	45,00%	312	2,21%
Risultato Operativo	3.778	22,04%	-6.659	-47,22%
Oneri finanziari	1171	6,83%	1113	7,89%
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie	20	0,12%	0	0,00%
Risultato lordo	2.587	15,09%	-7.772	-55,11%
Imposte sul reddito	869	5,07%	-7.854	-55,69%
Risultato netto	1.719	10,02%	82	0,58%

Il Valore della produzione registrato nell'esercizio è pari a 17,14 milioni di euro, dovuto principalmente ai ricavi delle vendite e delle prestazioni ed altri ricavi relativi a:

- ricavi da cessioni (plusvalenza) di un'area di ca. 6.000 mq al Consiglio Nazionale delle ricerche (ca. 161,77 mila euro);
- ricavi da cessione a Lendlease di un'area gravata da diritto di superficie in grado di sviluppare 11.470 mq di SLP a valere sulla concessione aggiunta (ca. 1,37 milioni di euro)
- ricavi da cessione a Lendlease e costituzione di diritto di superficie a valere sulla concessione aggiunta di un'area in grado di sviluppare 4.000 mq di SLP (ca. 9,16 milioni di euro)
- ricavi per diritti di superficie (canoni di concessione base e aggiunta) (ca. 2,05 milioni di euro)
- ricavi da rimborsi forfettari da Lendlease per l'urbanizzazione di un'area di 603 SLP per uno studentato. (ca. 151,5 mila euro);
- ricavi affitti attivi, rimborsi spese del sito, servizi dedicati e servizi di committenza ausiliaria per commesse MIND (Fondazione Human Technopole e UNIMI), e commesse fuori MIND (ca. 3,42 milioni di euro)
- sopravvenienze e altri ricavi (rimborso spese) per ca. 0,81 milioni di euro.

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

I costi operativi sono significativamente inferiori a quelli dell'esercizio precedente che conteneva in maniera eccezionale un costo pari a 6,76 milioni di euro per l'aggiornamento delle tariffe delle OO.UU. da parte del Comune di Rho.

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

Il Risultato netto pari a euro 1.719,39 mila euro considera imposte anticipate riconosciute nell'esercizio per - 868,5 mila euro.

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)	31/12/2025	31/12/2024
Attivo fisso (tot.immo + rimanenze)	234.594	223.933
Patrimonio netto	122.806	121.087
Quoziente primario di struttura	1	1
Mezzi propri (patrimonio netto) e passività consolidate	334.857	363.391
Quoziente secondario di struttura	1	2

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

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

Il quoziente primario di struttura registra un decremento rispetto al precedente esercizio per l'effetto dell'incremento dell'attivo fisso e del risultato positivo dell'utile di esercizio. Questo aumento dell'Attivo fisso deriva principalmente dall'aumento delle immobilizzazioni in corso per un totale di c.a. 16,34 milioni di euro nel 2025 (di cui acconto del Molo per 12,99 milioni di euro e OO.PP. per 3,08 milioni di euro).

Al pari, sempre per effetto dell'aumento delle immobilizzazioni in corso, anche il quoziente secondario di struttura registra un decremento rispetto al precedente esercizio, nonostante la riduzione delle passività consolidate dovute alla diminuzione oltre l'esercizio dell'acconto ricevuto da Regione Lombardia per la realizzazione delle Opere Pubbliche.

OPERAZIONI ATIPICHE O INUSUALI

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

DESCRIZIONE DEI PRINCIPALI RISCHI E INCERTEZZE CUI È ESPOSTA LA SOCIETÀ

Per Principia il rischio tipico delle società immobiliari è solo indiretto in quanto il rischio di mercato relativo alla costruzione immobiliare appartiene al soggetto attuatore dello sviluppo privato, ovvero Lendlease. Il rischio per Principia, in caso di difficoltà di Lendlease che portino sino alla cessazione anticipata della concessione, è limitato al valore del canone che potrebbe non percepire sulle aree ancora da sviluppare, ma che tornerebbero di sua proprietà per essere oggetto di sviluppo futuro.

Questo poiché il disposto combinato dei contratti concessori è particolarmente tutelante verso Principia, ponendola di fatto in sicurezza su tutti i lotti in cui Lendlease ha iniziato lo sviluppo, attraverso un meccanismo che impone in caso di cessazione anticipata del rapporto concessorio il pagamento dei canoni complessivi, attuali e futuri relativi a quel lotto e l'assenza del riconoscimento diretto di un Terminal Value sull'opera nel frattempo realizzata.

INVESTIMENTI

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

ATTIVITÀ DI RICERCA E DI SVILUPPO

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

ORGANISMO DI VIGILANZA (O.D.V.)

Nella seduta del 23 aprile 2024 il Consiglio di Amministrazione ha nominato il nuovo Organismo di vigilanza.

Nel corso dell'esercizio 2025 l'O.d.V. ha proseguito le proprie attività di vigilanza e controllo sull'effettiva applicazione e sull'adeguatezza del Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo ex D.lgs. 231/2001, operando in coordinamento con la funzione di Internal Audit e con le competenti funzioni aziendali.

Nel corso dell'anno sono stati monitorati i flussi informativi, l'avanzamento del piano di audit, i presidi nelle aree sensibili – con particolare riguardo ai rapporti con la Pubblica Amministrazione e alla gestione di opere e fondi pubblici – nonché il corretto funzionamento dei canali di segnalazione, senza che siano emerse criticità rilevanti o violazioni del Modello 231 e del Codice Etico.


L'O.d.V. ha inoltre rappresentato alla Società le novità normative intervenute nel catalogo dei reati presupposto 231, invitando a valutarne l'impatto sul Modello vigente e a procedere ai conseguenti aggiornamenti, nonché a programmare un adeguato piano formativo in materia 231 per il 2026.

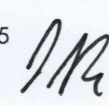
AZIONI PROPRIE POSSEDUTE, ACQUISTATE E ALIENATE

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

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

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



25 

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

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

SEZIONE 3) EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Nel corso del 2025 la Società ha ulteriormente consolidato, in modo strutturato e riconoscibile, il proprio ruolo di garante dell'attuazione del PII MIND, rafforzando le attività di coordinamento, presidio e monitoraggio dell'intero processo attuativo, e ha altresì siglato nuovi Accordi Quadro in materia di rigenerazione urbana, ampliando il perimetro operativo e la propria capacità di intervento.

Nel 2025 Principia ha rafforzato in misura crescente il proprio posizionamento quale soggetto di riferimento nel settore della rigenerazione urbana, attraverso la sottoscrizione di Accordi di particolare rilievo, anche a livello nazionale, che ne valorizzano competenze, affidabilità istituzionale e solidità organizzativa.

Alla luce delle prospettive sopra descritte, del portafoglio iniziative in corso e in fase di definizione, nonché del progressivo rafforzamento del ruolo strategico della Società, si ritiene sussistano pienamente i presupposti per la prosecuzione dell'attività nel quadro della continuità aziendale, funzionale al conseguimento degli obiettivi istituzionali e strategici assegnati.

PROPOSTA DEGLI AMMINISTRATORI

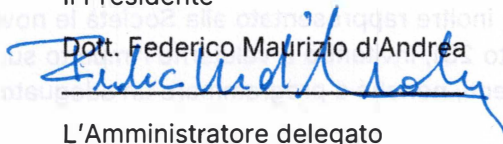
Sottoponiamo l'allegato bilancio alla Vostra approvazione ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di destinare l'utile di esercizio come segue:

- euro **85.970 a riserva legale**
- euro **1.633.428 a utili a nuovo.**

Per il Consiglio di Amministrazione

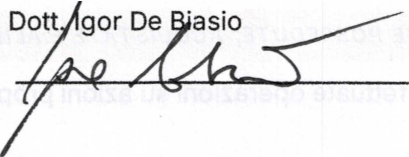
Il Presidente

Dott. Federico Maurizio d'Andrea



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



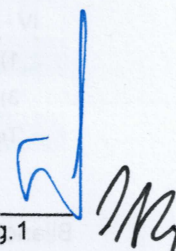
Milano, 31 marzo 2026

PRINCIPIA S.P.A.

Bilancio di esercizio al 31/12/2025

Dati Anagrafici	
Sede in	MILANO
Codice Fiscale	07468440966
Numero Rea	MILANO1960692
P.I.	07468440966
Capitale Sociale Euro	100.080.424,10 i.v.
Forma Giuridica	SOCIETA' PER AZIONI
Settore di attività prevalente (ATECO)	681100
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	no
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	no
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro



Bilancio al 31/12/2025

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	21.722	0
7) Altre	696.337	705.124
Totale immobilizzazioni immateriali	718.059	705.124
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	192.926.056	198.997.200
2) Impianti e macchinario	1.088	1.590
3) Attrezzature industriali e commerciali	65.059	49.251
4) Altri beni	664.017	281.141
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	31.287.012	14.945.424
Totale immobilizzazioni materiali	224.943.232	214.274.606
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni in		
d-bis) Altre imprese	0	20.000
Totale partecipazioni (1)	0	20.000
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	0	20.000
Totale immobilizzazioni (B)	225.661.291	214.999.730
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	8.932.950	8.932.950
Totale rimanenze	8.932.950	8.932.950
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	36.625.073	30.504.746
Esigibili oltre l'esercizio successivo	26.765.307	33.531.383
Totale crediti verso clienti	63.390.380	64.036.129
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	187.683	316.992
Totale crediti tributari	187.683	316.992
5-ter) Imposte anticipate	13.371.816	14.070.833
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	372.591	285.016
Esigibili oltre l'esercizio successivo	60.603.985	60.603.685
Totale crediti verso altri	60.976.576	60.888.701
Totale crediti	137.926.455	139.312.655
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	25.475.931	40.315.141
3) Danaro e valori in cassa	371	100
Totale disponibilità liquide	25.476.302	40.315.241

Totale attivo circolante (C)	172.335.707	188.560.846
D) RATEI E RISCONTI	983.708	893.819
TOTALE ATTIVO	398.980.706	404.454.395

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2025	31/12/2024
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	100.080.424	100.080.424
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	29.881.220
III - Riserve di rivalutazione	0	0
IV - Riserva legale	504.794	500.662
V - Riserve statutarie	0	0
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	1	-1
Totale altre riserve	1	-1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-9.379.166	-9.457.682
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	1.719.398	82.648
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	122.806.671	121.087.271
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
2) Per imposte, anche differite	1.285	3.042
4) Altri	520.220	485.375
Totale fondi per rischi e oneri (B)	521.505	488.417
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.194.329	1.075.054
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	6.275.950	1.289.643
Esigibili oltre l'esercizio successivo	53.903.705	60.179.574
Totale debiti verso banche (4)	60.179.655	61.469.217
5) Debiti verso altri finanziatori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.024.132	210.438
Esigibili oltre l'esercizio successivo	8.796.295	9.820.426
Totale debiti verso altri finanziatori (5)	9.820.427	10.030.864
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	45.655.093	28.201.474
Esigibili oltre l'esercizio successivo	114.348.642	131.802.835
Totale acconti (6)	160.003.735	160.004.309
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	8.785.982	8.363.491
Totale debiti verso fornitori (7)	8.785.982	8.363.491
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	300.406	175.464
Totale debiti tributari (12)	300.406	175.464
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	162.148	202.393
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	162.148	202.393

14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	929.438	1.133.016
Esigibili oltre l'esercizio successivo	24.265.680	24.031.541
Totale altri debiti (14)	25.195.118	25.164.557
Totale debiti (D)	264.447.471	265.410.295
E) RATEI E RISCOINTI	10.010.730	16.393.358
TOTALE PASSIVO	398.980.706	404.454.395

CONTO ECONOMICO

	31/12/2025	31/12/2024
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	3.153.207	3.454.845
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	-2.767.631
5) Altri ricavi e proventi		
Altri	13.991.000	13.416.229
Totale altri ricavi e proventi	13.991.000	13.416.229
Totale valore della produzione	17.144.207	14.103.443
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.183	975.392
7) Per servizi	6.883.685	12.326.293
8) Per godimento di beni di terzi	257.361	328.660
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	3.505.541	3.326.192
b) Oneri sociali	1.148.467	1.111.367
c) Trattamento di fine rapporto	279.721	252.117
Totale costi per il personale	4.933.729	4.689.676
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	11.882	0
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	296.909	312.231
Totale ammortamenti e svalutazioni	308.791	312.231
12) Accantonamenti per rischi	34.845	0
14) Oneri diversi di gestione	943.336	2.129.271
Totale costi della produzione	13.364.930	20.761.523
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	3.779.277	-6.658.080
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) Altri proventi finanziari:		
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	912.777	1.054.125
Totale proventi diversi dai precedenti	912.777	1.054.125
Totale altri proventi finanziari	912.777	1.054.125
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	2.082.081	2.164.507
Totale interessi e altri oneri finanziari	2.082.081	2.164.507
17-bis) Utili e perdite su cambi	-2.070	-3.088
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-1.171.374	-1.113.470
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		

19) Svalutazioni:		
a) Di partecipazioni	20.000	0
Totale svalutazioni	20.000	0
Totale rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	-20.000	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	2.587.903	-7.771.550
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	171.245	0
Imposte differite e anticipate	697.260	-7.854.198
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	868.505	-7.854.198
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	1.719.398	82.648

RENDICONTO FINANZIARIO (FLUSSO REDDITUALE CON METODO INDIRETTO)		
	Esercizio Corrente	Esercizio Precedente
A. Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
Utile (perdita) dell'esercizio	1.719.398	82.648
Imposte sul reddito	868.505	(7.854.198)
Interessi passivi/(attivi)	1.169.304	1.110.382
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0	0
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	3.757.207	(6.661.168)
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
Accantonamenti ai fondi	314.566	0
Ammortamenti delle immobilizzazioni	308.791	312.231
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	(69.320)	0
<i>Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	554.037	312.231
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	4.311.244	(6.348.937)
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0	2.767.632
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	645.749	18.296.280
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	422.491	(601.990)
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	(89.889)	(11.088)
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	(6.382.628)	(1.090.934)
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	855.136	(1.260.319)
<i>Totale variazioni del capitale circolante netto</i>	(4.549.141)	18.099.581
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	(257.897)	11.750.644
<i>Altre rettifiche</i>		
Interessi incassati/(pagati)	(1.169.304)	(2.009.954)
(Imposte sul reddito pagate)	(868.505)	(238.748)
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	(72.883)	(62.330)
Altri incassi/(pagamenti)	0	0
<i>Totale altre rettifiche</i>	(2.110.692)	(2.311.032)
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	(2.368.589)	9.439.612
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
(Investimenti)	(18.485.430)	(15.011.876)

Disinvestimenti	7.519.895	4.351
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
(Investimenti)	(24.817)	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
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	(10.990.352)	(15.007.525)
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	(859.627)
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	(1.500.000)	(1.640.292)
<i>Mezzi propri</i>		
Aumento di capitale a pagamento	2	0
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	(1.499.998)	(2.499.919)
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	(14.838.939)	(8.067.832)
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio		
Depositi bancari e postali	40.315.141	48.382.877
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	100	196
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	40.315.241	48.383.073
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio		
Depositi bancari e postali	25.475.931	40.315.141
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	371	100
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	25.476.302	40.315.241
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0



Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2025

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2025 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, e seguenti del Codice civile, interpretate e integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità ("i principi contabili OIC"), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa.

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

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

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

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

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

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

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

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

La revisione legale è affidata a A.C.G. S.r.l. - Auditing & Consulting Group.

L'Assemblea dei Soci, nella seduta del 3 aprile 2025, ha deliberato all'unanimità la modifica dell'art. 1 dello Statuto, con il cambio della denominazione sociale da **Arexpo a Principia S.p.A.**

A dieci anni da Expo Milano 2015, infatti, la Società non si identifica più esclusivamente con l'esperienza espositiva o con il contesto lombardo, ma si propone come protagonista della rigenerazione urbana su scala nazionale. In tale prospettiva è stato avviato un processo di ridenominazione e rinnovamento dell'identità visiva, volto a rappresentare l'evoluzione strategica e il ruolo assunto a livello nazionale e internazionale.

Il percorso di renaming e rebranding ha consentito di comunicare in modo più chiaro missione, attività e prospettive della Società, rafforzandone la riconoscibilità e il posizionamento nel settore della rigenerazione urbana e della progettazione territoriale complessa.

CRITERI DI FORMAZIONE

Redazione del bilancio

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

In riferimento a quanto indicato nella parte introduttiva della presente nota integrativa, si attesta che, ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del Codice civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Principi di redazione

La valutazione delle voci di bilancio è avvenuta nel rispetto del principio della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale. In particolare, si ritiene che:

- non sussistano squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario;
- ricorrano le condizioni affinché l'azienda continui a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito. Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze, né sono state individuate ragionevoli motivazioni che possano portare alla cessazione dell'attività.

L'applicazione del principio della prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole voci delle attività o passività, per evitare che i plusvalori di alcuni elementi possano compensare i minusvalori di altri.

Nei casi in cui la compensazione è ammessa dalla legge, sono indicati nella nota integrativa gli importi lordi oggetto di compensazione.

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.

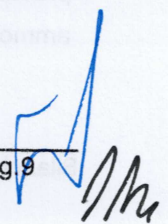
Conformemente ai principi contabili nazionali e alla regolamentazione comunitaria, nella rappresentazione delle voci dell'attivo e del passivo viene data prevalenza agli aspetti sostanziali rispetto a quelli formali.

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti, ove non derivanti da errori, 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.

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

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

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;



- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Struttura e contenuto del prospetto di bilancio

Lo stato patrimoniale, il conto economico, il rendiconto finanziario e le informazioni di natura contabile contenute nella presente nota integrativa sono conformi alle scritture contabili, da cui sono stati direttamente desunti.

Ai sensi dell'art. 2424 del Codice civile si conferma che non esistono elementi dell'attivo o del passivo che ricadano sotto più voci del prospetto di bilancio.

Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice civile

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

Cambiamenti di principi contabili

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423-bis comma 2 del Codice civile.

Correzione di errori rilevanti

In relazione all'obbligo di segnalare gli errori rilevanti commessi in precedenti esercizi, si precisa che nell'esercizio in esame non sono emersi errori rilevanti commessi nei precedenti esercizi e pertanto non si è reso necessario apportare correzioni di tale natura alle voci di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1, n. 1 del Codice civile si illustrano i più significativi criteri di valutazione adottati nel rispetto delle disposizioni contenute all'art. 2426 del Codice civile, 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.

I valori contabili espressi in valuta sono stati iscritti, laddove esistenti, previa conversione in euro secondo il tasso di cambio vigente al momento della loro rilevazione, ovvero al tasso di cambio alla data di chiusura dell'esercizio sociale secondo le indicazioni del principio contabile OIC 26.

Immobilizzazioni immateriali

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

Le immobilizzazioni, il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare, sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Il valore delle immobilizzazioni è esposto al netto dei fondi di ammortamento e delle eventuali svalutazioni.

Immobilizzazioni materiali

I cespiti appartenenti alla categoria delle immobilizzazioni materiali sono rilevati alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene acquisito

Le immobilizzazioni materiali 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 alla produzione interna.

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

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono ammortizzati ad eccezione dei terreni che non sono oggetto di ammortamento.

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

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

I criteri di ammortamento delle immobilizzazioni materiali non sono variati rispetto a quelli applicati nell'esercizio precedente.

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

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

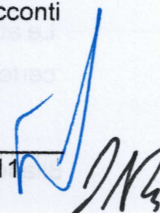
I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le aliquote applicate, che soddisfano il criterio della prudenza e che seguono il piano di ammortamento stabilito e in linea con la residua possibilità di utilizzo, sono le seguenti:

- opere: 1,01% (il processo di ammortamento si sviluppa in 99 anni e cioè per la durata prevista della concessione a Lendlease S.r.l.)
- impianti e macchinari: 15%
- attrezzature industriali e commerciali: 15%
- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- radiomobili: 20%

Immobilizzazioni in corso e acconti

Gli acconti ai fornitori per l'acquisto di immobilizzazioni immateriali iscritti nella voce B.I.6 sono rilevati inizialmente alla data in cui sorge unicamente l'obbligo al pagamento di tali importi. Di conseguenza gli acconti non sono oggetto di ammortamento.



Nella stessa voce sono iscritte le immobilizzazioni materiali in corso di realizzazione, le quali sono rilevate inizialmente alla data in cui sono sostenuti i primi costi per la realizzazione e comprendono i costi interni ed esterni sostenuti. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto e non sono oggetto di ammortamento fino a tale momento.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Partecipazioni

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

L'iscrizione iniziale è effettuata al costo di acquisto o di acquisizione, comprensivo dei costi accessori ed al netto delle svalutazioni imputate.

Rimanenze

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

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

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.

Attività per imposte anticipate

La voce 'Imposte anticipate' accoglie le attività per imposte anticipate determinate in base alle differenze temporanee deducibili o al riporto a nuovo delle perdite fiscali, per la quota ritenuta recuperabile, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Le attività per imposte anticipate connesse ad una perdita fiscale sono rilevate solo in presenza di ragionevole certezza del loro futuro recupero, comprovata da una pianificazione fiscale per un ragionevole periodo di

tempo che prevede redditi imponibili sufficienti per utilizzare le perdite riportabili e/o dalla presenza di differenze temporanee imponibili sufficienti ad assorbire le perdite riportabili.

Disponibilità liquide

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

Ratei e risconti

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

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

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

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

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

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

Fondi per rischi ed oneri

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

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

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

Trattamento di fine rapporto

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

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

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione

dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

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

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

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

Costi e ricavi

Sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. Sono indicati al netto degli sconti, dei premi, degli abbuoni e dei resi.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito sono calcolate in base ai criteri stabiliti dalle norme fiscali in vigore e rappresentano l'onere per imposte pagabili correttamente sugli imponibili dichiarati.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 718.059 (euro 705.124 nel precedente esercizio).

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

	Costi di impianto e di ampliamento	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio					
Costo	111.605	186.643	70.855	705.124	1.074.227
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	186.643	70.855	0	369.103
Valore di bilancio	0	0	0	705.124	705.124
Variazioni nell'esercizio					
Incrementi per acquisizioni	0	0	23.000	1.817	24.817
Ammortamento dell'esercizio	0	0	1.278	10.604	11.882
Totale variazioni	0	0	21.722	-8.787	12.935
Valore di fine esercizio					
Costo	111.605	186.643	23.000	706.941	1.028.189
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	111.605	186.643	1.278	10.604	310.130
Valore di bilancio	0	0	21.722	696.337	718.059

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" pari ad euro 696.337 ricomprende opere e migliorie su beni di terzi.

L'incremento delle immobilizzazioni immateriali deriva principalmente dal lavoro svolto per la modifica della denominazione sociale, lo sviluppo del nuovo marchio e la progettazione della nuova identità visiva di Principia.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 224.943.232 (euro 214.274.606 nel precedente esercizio).

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

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	200.031.564	151.433	1.343.676	487.483	14.945.424	216.959.580
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.034.364	149.843	1.294.425	206.342	0	2.684.974

Valore di bilancio	198.997.200	1.590	49.251	281.141	14.945.424	214.274.606
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.678.190	0	39.343	426.308	16.341.588	18.485.429
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	7.518.270	0	0	1.624	0	7.519.894
Ammortamento dell'esercizio	231.064	502	23.535	41.808	0	296.909
Totale variazioni	-6.071.144	-502	15.808	382.876	16.341.588	10.668.626
Valore di fine esercizio						
Costo	194.191.484	151.433	1.383.019	897.555	31.287.012	227.910.503
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.265.428	150.345	1.317.960	233.538	0	2.967.271
Valore di bilancio	192.926.056	1.088	65.059	664.017	31.287.012	224.943.232

Le immobilizzazioni materiali per 224,94 milioni di euro sono costituite da:

- 192.93,00 milioni di euro, relativi a fabbricati e terreni, a loro volta composti da:
 - 108,07 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Base;
 - 30,39 milioni di euro, pari al valore dei terreni della concessione Aggiunta;
 - 32,85 milioni di euro, pari al valore delle aree asservite ad uso pubblico;
 - 21,61 milioni di euro, pari al valore delle opere asservite ad uso pubblico;
- 31,29 milioni di euro, relativi ad immobilizzazioni in corso ed acconti;
- 0,73 milioni di euro, relativi ad attrezzature ed impianti e altri beni.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al loro costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, ovvero al valore corrente di mercato, se minore.

Decrementi per alienazioni

Per completezza di informazione, nel corso dell'esercizio sono stati venduti e/o smaltiti mobili per un valore di euro 1.624 il cui costo storico ammontava ad euro 16.236 al netto del fondo di ammortamento accantonato negli esercizi precedenti di euro 14.612.

Nel corso dell'esercizio la cessione di un'area di 6.007 mq di SLP al Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR), e di due aree di 11.470 e 4.000 mq di SLP a Lendlease a valere sulla concessione aggiunta hanno portato a un decremento del valore dei terreni pari a euro 7.518.270.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a euro 664.017 è così composta:

	Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
	Mobili	253.509	-4.835	248.674
	Macchine ufficio	27.632	-4.577	23.055
	Parco Giardini Principia	0	391.400	391.400
	Radiomobili	0	888	888
Totale		281.141	382.876	664.017

Composizione della voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti"

La voce immobilizzazioni in corso ed acconti, per 31.287.012 euro è costituita da:

- **"Opere d'ambito"** pari ad euro 3.348.090. Le opere d'ambito sono opere ed attrezzature di interesse pubblico ricadenti nel Parco Tematico di MIND nonché opere private aperte al pubblico che collegheranno i lotti di intervento privati al Parco Tematico. Le stesse saranno terminate in funzione della realizzazione degli stralci progettuali di MIND e destinate a opere pubbliche.
- **"Opere Pubbliche"** pari ad euro 27.827.924 relativi ai costi di progettazione:
 - Parcheggio multipiano MSCP 27.1 (zona Caserme): euro 1.115.556;
 - Parcheggio Roserio: euro 857.154;
 - Palazzina Caserme per Guardia di Finanza e Carabinieri: euro 1.157.631;
 - Parcheggio denominato "Molo", opera pubblica per cui, in base al contratto preliminare firmato tra Principia e Lendlease, sono stati erogati acconti per euro 24.584.445;
 - Piazza Expo 2015 (Lake Arena e Albero della Vita): euro 16.133;
 - Campus ITS: euro 90.562;
 - A52 Rampe: euro 6.443.
- Progetto Cardano 2 Pavia: sul quale sono stati sostenuti e capitalizzati costi complessivi pari ad euro 110.998.

Operazioni di locazione finanziaria

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

Immobilizzazioni finanziarie

La voce ricomprende l'azzeramento della quota di partecipazione di Principia S.p.A. al fondo patrimoniale della "Fondazione Innovazione e Trasferimento Tecnologico" (FITT).

Con DGR n. XI/2670 del 16 dicembre 2019, Regione Lombardia ha promosso un Accordo quadro con gli IRCCS pubblici lombardi per sostenere progetti di ricerca e trasferimento tecnologico nell'ambito del POR FESR 2014-2020. Nel 2022 è stata quindi costituita la Fondazione per l'Innovazione e il Trasferimento Tecnologico (FITT), con la partecipazione di diversi IRCCS e di Arexpo S.p.A. (oggi Principia), con l'obiettivo di promuovere il trasferimento tecnologico nelle scienze della vita, anche nell'ecosistema MIND.

Nel 2025, a seguito della mancata attuazione del finanziamento regionale previsto dalla Legge di Stabilità 2025-2027, tutti gli altri membri hanno esercitato il recesso, lasciando Principia quale unico partecipante e rendendo non più perseguibile lo scopo della Fondazione. Il CdA della FITT ha pertanto avviato lo scioglimento il 31 luglio 2025, con nomina del liquidatore e avvio della liquidazione dal 1° ottobre 2025.

La procedura non è ancora formalmente conclusa, in quanto sono in corso gli ultimi adempimenti relativi alla chiusura del conto corrente e alla determinazione delle eventuali disponibilità residue, che saranno devolute alla Fondazione Regionale Ricerca e Sviluppo Lombardia. Allo stato non emergono obbligazioni a carico di Principia S.p.A.; per prudenza la Società ha azzerato il valore della partecipazione detenuta.

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



ATTIVO CIRCOLANTE**Rimanenze**

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 8.932.950 (euro 8.932.950 nel precedente esercizio), così composte:

	Valore di inizio esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	8.932.950	8.932.950
Totale rimanenze	8.932.950	8.932.950

Non rilevano variazioni rispetto all'esercizio precedente.

La composizione delle rimanenze al 31 dicembre 2025 è di seguito riportata:

RIMANENZE: Opere in cessione ai comuni	8.932.950,87
Ponti carrai e pedonali	200.602,16
Parcheggi	975.898,18
Piazza di accesso stazione RFI	1.504.870,09
Passerella pedonale MIR	3.567.432,82
Percorso lungocanale	2.684.147,62

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

Si ritiene, pertanto, che il valore di iscrizione delle rimanenze nel bilancio 2025 pur applicando ogni opportuna prudenza, sia almeno pari al valore di realizzo delle aree e dei fabbricati che sarà ottenuto grazie alle vendite.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 137.926.455.

La loro composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni i)	Valore netto
Verso clienti	37.514.234	26.765.307	64.279.541	889.161	63.390.380
Crediti tributari	187.683	0	187.683		187.683
Imposte anticipate			13.371.816		13.371.816
Verso altri	372.591	60.603.985	60.976.576	0	60.976.576
Totale	38.074.508	87.369.292	138.815.616	889.161	137.926.455

L'importo dei crediti per 137.926.455 euro è composto da:

- euro 63.390.380 per crediti verso clienti (di cui tra i principali euro 56.455.656 riferibili al concessionario Lendlease in forza dei contratti di concessione Base e Aggiunta e ai rimborsi forfettari sui costi di urbanizzazione delle aree, rimborsi dei costi di sito e relativi servizi da parte di Lendlease) ed euro 3.261.563 riferibili a UniMI relativi all'acquisto del terreno su cui sorgerà il campus universitario. Il restante ammontare dei crediti è principalmente riferito ai rimborsi da parte degli altri *tenant* dell'area per i costi di

sito e al pagamento delle prestazioni svolte dalla Società nell'ambito di attività di committenza ausiliaria per Human Technopole, Università di Pavia, Invimit e altri comuni lombardi.

- euro 187.683 per crediti tributari;
- euro 13.371.816 per imposte anticipate;
- euro 60.976.576 relativi a crediti verso altri (per la maggior parte riferibili agli atti di cessione delle opere nei confronti dei Comuni di Milano e Rho, a futuro scomputo degli oneri dovuti per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria).

Il fondo svalutazione crediti ammonta ad euro 889.161 e non ha subito né incrementi, né decrementi rispetto all'esercizio precedente.

Nell'esercizio 2025, non sono stati effettuati ulteriori accantonamenti in quanto si è ritenuto congruo il Fondo svalutazione crediti rilevato.

Crediti verso clienti

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

I crediti verso clienti ricomprendono euro 59.901.947 relativi a crediti per fatture già emesse e non ancora incassate ed euro 4.377.594 relativi a fatture da emettere, al netto del fondo svalutazione crediti accantonato per euro 889.161.

Il valore dei crediti esigibili oltre l'esercizio successivo tiene conto del criterio del costo ammortizzato sulla base del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari

Trattasi principalmente del credito IRES pari ad Euro 70.112, del credito IRAP pari ad euro 67.503 per versamento di acconti in eccesso rispetto al carico di imposte dell'esercizio e del credito IVA del mese di dicembre per euro 26.840.

Crediti per imposte anticipate

I crediti per imposte anticipate ammontano a euro 13.371.816 (euro 14.070.833 nell'esercizio precedente).

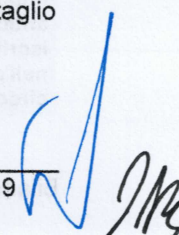
L'importo è stato iscritto in bilancio in quanto vi è la ragionevole certezza che negli esercizi in cui si riverseranno le differenze temporanee esisterà un reddito imponibile non inferiore all'ammontare delle differenze che si andranno ad annullare.

Inoltre, si ritiene che le imposte anticipate iscritte a fronte di perdite fiscali compensabili con futuri redditi imponibili saranno effettivamente recuperate nel periodo coperto dal Piano Industriale della Società approvato a maggioranza dal Consiglio di Amministrazione in data 22 dicembre 2025. Sulla base di tale Piano Industriale, integrato con i dati a consuntivo del presente progetto di bilancio, le imposte anticipate attualmente iscritte si potranno recuperare entro la fine dello sviluppo del PII MIND.

Inoltre, la ragionevole certezza del recupero delle imposte anticipate risulta documentata dalla proiezione dei risultati fiscali della Società (pianificazione fiscale) per un periodo di tempo considerato ragionevole e riferito alla conclusione dello sviluppo del PII MIND da cui si evince l'esistenza di redditi imponibili non inferiori all'ammontare delle perdite fiscali e delle eccedenze ACE pregresse.

Nel corso dell'esercizio 2025 è stato effettuato il ricalcolo delle imposte anticipate tenendo in considerazione gli utilizzi dell'esercizio.

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



Crediti verso altri

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

Descrizione	Valore
Acconti a fornitori	210.392
Crediti vs Banca	66.094
Crediti vs Milano & Partners	95.493
QUAS	612
Totale	372.591

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

Descrizione	Valore
Credito vs Comune Milano scomputi	47.431.288
Credito vs Comune Rho scomputi	13.116.460
Depositi cauzionali in denaro	56.236
Totale	60.603.985

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

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

Con la convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento verso Principia venga effettuato mediante scomputo degli OO.UU. Pertanto, i crediti per cessione dei terreni ai Comuni non verranno incassati poiché verranno compensati con gli OO.UU. relativi al rilascio dei titoli edilizi. Alla luce di tale modalità di estinzione, tali crediti, così come i rispettivi debiti, non sono stati attualizzati. Sulla base delle stime elaborate dagli Amministratori e riflesse nel Piano 2025 – 2035 e dai successivi test di verifica sulla tenuta dei conti aziendali, i crediti per la cessione dei terreni ai Comuni a scomputo degli OO.UU. saranno coperti da debiti per OO.UU che matureranno negli esercizi futuri per via dello sviluppo dell'area.

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	64.036.129	-645.749	63.390.380	36.625.073	26.765.307	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	316.992	-129.309	187.683	187.683	0	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	14.070.833	-699.017	13.371.816			

Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	60.888.701	87.875	60.976.576	372.591	60.603.985	60.547.749
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	139.312.655	-1.386.200	137.926.455	37.185.347	87.369.292	60.547.749

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:

Area geografica	Totale	
		Italia
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	63.390.380	63.390.380
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	187.683	187.683
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	13.371.816	13.371.816
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	60.976.576	60.976.576
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	137.926.455	137.926.455

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 25.476.302.

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	40.315.141	-14.839.210	25.475.931
Denaro e altri valori in cassa	100	271	371
Totale disponibilità liquide	40.315.241	-14.838.939	25.476.302

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 983.708 (euro 893.819 nel precedente esercizio).

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

Composizione dei risconti attivi:

	Descrizione	Importo
	Risconti attivi UP front 1%	428.902
	Risconti attivi su spese di assicuraz.	164.558
	Risconti attivi per imposta sostitutiva	124.813
	Altri	265.435
Totale		983.708

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

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

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

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

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE**PASSIVO E PATRIMONIO NETTO****PATRIMONIO NETTO**

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 122.806.671 (euro 121.087.271 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nell'esercizio sono riferite a deliberazioni dell'Assemblea degli Azionisti del 27 giugno 2025 (approvazione del bilancio chiuso al 31.12.2024) con destinazione dell'utile conseguito a riserva legale per euro 4.132 e con riporto a utili a nuovo per euro 78.516.

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio 2025 dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Incrementi
Capitale	100.080.424	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	0
Riserva legale	500.662	4.132
Altre riserve		
Varie altre riserve	-1	2
Totale altre riserve	-1	2
Utili (perdite) portati a nuovo	-9.457.682	78.516
Utile (perdita) dell'esercizio	82.648	-82.648
Totale Patrimonio netto	121.087.271	2

	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale		100.080.424
Riserva da soprapprezzo delle azioni		29.881.220
Riserva legale		504.794
Altre riserve		
Varie altre riserve		1
Totale altre riserve		1
Utili (perdite) portati a nuovo		-9.379.166
Utile (perdita) dell'esercizio	1.719.398	1.719.398
Totale Patrimonio netto	1.719.398	122.806.671

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

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

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	100.080.424	Capitale	B	0	0	0
Riserva da soprapprezzo delle azioni	29.881.220	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Riserva legale	504.794	Utili	A e B	0	0	0
Altre riserve						
Versamenti in conto capitale	0	Apporto dei soci	A e B	0	0	0
Varie altre riserve	1			0	0	0
Totale altre riserve	1			0	0	0
Utili portati a nuovo	9.062.998	Utili	A, B e C	0	0	0
Totale	139.529.437			0	0	0
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

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

Riserve di rivalutazione

Non sono iscritte riserve di rivalutazione.

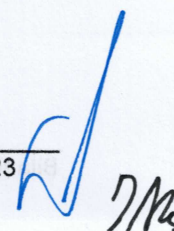
Riserva indisponibile Art. 60, comma 7-ter D.L. 104/2020

Non sono iscritte riserve indisponibili.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti per complessivi euro 521.505 (euro 488.417 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	3.042	0	485.375	488.417
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	0	34.845	34.845
Utilizzo nell'esercizio	0	1.757	0	0	1.757
Totale variazioni	0	-1.757	0	34.845	33.088
Valore di fine esercizio	0	1.285	0	520.220	521.505

La voce "Altri fondi" è relativa ad un accantonamento, effettuato in esercizi precedenti, pari ad euro 485.375 per possibili oneri futuri anche inerenti al mancato riconoscimento da parte di Lendlease del rimborso costi di sito sostenuti nel corso dell'esercizio. In corso d'anno, non si rilevano né utilizzi, né accantonamenti di questa posta.

Nel corso dell'esercizio 2025 è stato effettuato un accantonamento di euro 34.845 per fondo rischi opere future in quanto l'Agenzia del Demanio con proprio atto ha notificato alla Società la richiesta di indennizzo di occupazione del sedime dell'ex alveo Cavo Viviani e sovrastrutture su di esso insistenti per il periodo 08/08/2022 al 31/12/2025. Sono in corso le verifiche in merito al valore di mercato attribuito al sopraddetto sedime in quanto costituisce la base di calcolo del suddetto indennizzo.

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

Trattamento di fine rapporto

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta ad euro 1.194.329 (euro 1.075.054 nel precedente esercizio).

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

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	1.075.054
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	279.721
Utilizzo nell'esercizio	71.126
Altre variazioni	-89.320
Totale variazioni	119.275
Valore di fine esercizio	1.194.329

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

Debiti

I debiti sono iscritti per complessivi euro 264.447.471.

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	61.469.217	-1.289.562	60.179.655
Debiti verso altri finanziatori	10.030.864	-210.437	9.820.427
Acconti	160.004.309	-574	160.003.735
Debiti verso fornitori	8.363.491	422.491	8.785.982
Debiti tributari	175.464	124.942	300.406
Debiti vs. istituti di previdenza e sicurezza sociale	202.393	-40.245	162.148
Altri debiti	25.164.557	30.561	25.195.118
Totale	265.410.295	-962.824	264.447.471

A completamento delle informazioni fornite sui debiti occorre rilevare che non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato, come nei precedenti esercizi, in quanto gli effetti stimati risultano irrilevanti.

Debiti verso banche e altri finanziatori

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

Il finanziamento Senior era così composto:

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

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

In data 14 febbraio 2022 Intesa Sanpaolo S.p.A. ha sottoscritto con Finlombarda S.p.A. (società finanziaria di Regione Lombardia con il compito istituzionale di concorrere all'attuazione dei programmi di sviluppo economico della Lombardia) un atto di trasferimento dei crediti ("Cessione"), a seguito del quale Intesa ha ceduto a Finlombarda una quota di partecipazione nel Contratto di Finanziamento pari a complessivi nominali 25 mln di euro distribuita pro quota su ciascuna Linea di Credito Term (unitamente a tutti i privilegi, le cause di prelazione, le garanzie ed ogni altro accessorio relativo al predetto credito). Il tasso di interesse applicato al finanziamento Finlombarda risulta in media pari all'1,75% in linea con i tassi applicati a società pubbliche. Nel corso dell'anno 2022, in seguito a delibera del Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2022, la società ha rimborsato integralmente le linee di credito A, C e D del finanziamento Senior, residuando al 31 dicembre dello stesso anno un debito pari a 74,5 milioni di euro, relativamente alla sola linea B.

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

Al 31 dicembre 2025 la situazione del finanziamento è la seguente:

	finanziamento residuo	Debito vs Banche	Debito vs altri (Finlombarda)
linea B	70.000.000 €	60.179.574 €	9.820.426 €

Si consideri che a seguito della "ristrutturazione" del debito intervenuta nel 2020, unita al rimborso anticipato intervenuto nel corso del 2022, la società ha ridotto notevolmente il carico di oneri finanziari registrando, nell'esercizio 2025, oneri finanziari per ca. 2,082 contro i 12,3 milioni di euro di interessi corrisposti nel solo anno 2019.

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

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

Alla data del 31 dicembre 2025, entrambi i parametri finanziari sono stati rispettati.

Acconti

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

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

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

Con decreto n. 13849 del 7 ottobre 2025, è stata aggiornata la precedente d.g.r. n. XII/1671 del 28 dicembre 2023. In tale ambito, la Giunta regionale ha approvato l'aggiornamento dell'elenco delle opere pubbliche di MIND finanziate dal contributo pari a 160 milioni di euro, disposto dall'art. 7 della legge regionale 8 agosto 2022, n. 17, nonché dei criteri, delle modalità e dei tempi di realizzazione degli interventi. Di seguito la suddivisione in tre macrocategorie delle sopraddette opere pubbliche:

1. Edifici pubblici (Campus ITS);
2. Parco tematico - altri interventi di connessione principali e secondari;
3. Interventi connessi all'infrastruttura A52 - interventi di mobilità pubblica e sosta autoveicoli (parcheggi multipiano) - cabine elettriche. Alla fine del 2025, nello stato patrimoniale di Principia risultano iscritti tra le immobilizzazioni in corso importi per complessivi 28,03 milioni di euro, relativi a opere pubbliche in fase di

realizzazione nell'area MIND, che saranno successivamente rendicontati alle corrispondenti voci di spesa del contributo regionale sopra menzionato.

Altri debiti

In questa voce sono principalmente ricompresi i debiti pari ad 24,27 milioni di euro per OO.UU. verso i Comuni di Milano e Rho. A seguito della convenzione urbanistica il Comune di Milano ed il Comune di Rho hanno definito che il pagamento degli oneri di urbanizzazione venga effettuato, in continuità con l'esercizio precedente, con lo scomputo dei crediti iscritti.

Debiti - Distinzione per scadenza

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

I debiti verso fornitori si riferiscono a fatture da regolare al 31 dicembre 2025 e a fatture da ricevere stanziare in applicazione del principio della competenza.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	61.469.217	-1.289.562	60.179.655	6.275.950	53.903.705	33.012.801
Debiti verso altri finanziatori	10.030.864	-210.437	9.820.427	1.024.132	8.796.295	3.409.096
Acconti	160.004.309	-574	160.003.735	45.655.093	114.348.642	56.012.780
Debiti verso fornitori	8.363.491	422.491	8.785.982	8.785.982	0	0
Debiti tributari	175.464	124.942	300.406	300.406	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	202.393	-40.245	162.148	162.148	0	0
Altri debiti	25.164.557	30.561	25.195.118	929.438	24.265.680	24.265.680
Totale debiti	265.410.295	-962.824	264.447.471	63.133.149	201.314.322	116.700.357

Debiti - Ripartizione per area geografica

La ripartizione dei debiti al 31/12/2025 secondo area geografica non è significativa in quanto i debiti si riferiscono ad operazioni della Società intercorse esclusivamente con soggetti, enti e/o istituti aventi sede in Italia.

Area geografica	Totale	
		Italia
Debiti verso banche	60.179.655	60.179.655
Debiti verso altri finanziatori	9.820.427	9.820.427
Acconti	160.003.735	160.003.735
Debiti verso fornitori	8.785.982	8.785.982
Debiti tributari	300.406	300.406
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	162.148	162.148
Altri debiti	25.195.118	25.195.118
Debiti	264.447.471	264.447.471

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	60.179.574	60.179.574	81	60.179.655
Debiti verso altri finanziatori	9.820.426	9.820.426	0	9.820.427
Acconti	0	0	160.003.735	160.003.735
Debiti verso fornitori	0	0	8.785.982	8.785.982
Debiti tributari	0	0	300.406	300.406
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	162.148	162.148
Altri debiti	0	0	25.195.118	25.195.118
Totale debiti	70.000.000	70.000.000	194.447.470	264.447.471

Il contratto sottoscritto in data 12 giugno 2020 con Intesa Sanpaolo e Banca IMI (in qualità di banca agente) è assistito, relativamente a 70 milioni di euro residui relativi alla linea B), oggi in parte ceduti a Finlombarda, da piena ipoteca sui terreni della concessione Aggiunta e ipoteca iscritta sulla "nuda proprietà", o area gravata da diritto di superficie, per la concessione base.

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

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

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

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi al 31 dicembre 2025 si riferiscono alle seguenti partite:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti passivi	16.393.358	- 6.382.628	10.010.730
Totale ratei e risconti passivi	16.393.358	- 6.382.628	10.010.730

Il valore di inizio esercizio si riferisce principalmente al risconto dell'anticipo del canone di diritto di superficie su 31mila mq di SLP a valere sulla concessione base verso Lendlease come disciplinato dal parere dell'Agenzia delle Entrate n. 954-978/2017 che prevede che l'importo della fattura possa essere riscontato in ogni periodo contabile sino alla fine della concessione.

La diminuzione sostanziale del valore dei risconti è legata principalmente alla riduzione del canone a valere sulla concessione base a seguito della trasformazione di un'area in concessione aggiunta.

Inoltre, la diminuzione risulta composta anche da:

- euro 101.099 relativi agli anticipi dei canoni sulla concessione di Lendlease;
- euro 823.439 relativi agli interessi attivi derivanti dall'applicazione del metodo del costo ammortizzato sui crediti.

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Il conto economico evidenzia il risultato economico dell'esercizio. Esso fornisce una rappresentazione delle operazioni di gestione, mediante una sintesi dei componenti positivi e negativi di reddito che hanno contribuito a determinare il risultato economico. I componenti positivi e negativi di reddito, iscritti in bilancio secondo quanto previsto dall'art. 2425-bis del Codice civile, sono distinti secondo l'appartenenza alle varie gestioni: caratteristica, accessoria e finanziaria.

L'attività caratteristica identifica i componenti di reddito generati da operazioni che si manifestano in via continuativa e nel settore rilevante per lo svolgimento della gestione, che identificano e qualificano la parte peculiare e distintiva dell'attività economica svolta dalla società, per la quale la stessa è finalizzata.

L'attività finanziaria è costituita da operazioni che generano proventi e oneri di natura finanziaria.

In via residuale, l'attività accessoria è costituita dalle operazioni che generano componenti di reddito che fanno parte dell'attività ordinaria ma non rientrano nell'attività caratteristica e finanziaria.

VALORE DELLA PRODUZIONE

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

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

	Categoria di attività	Valore esercizio corrente
	Ricavi per vendita di beni	881.790
	Ricavi per prestazioni di servizi	2.271.417
Totale		3.153.207

I ricavi delle vendite pari ad euro 881.790 sono costituiti per la maggior parte dalla cessione, a novembre 2025, a Lendlease di aree gravate del diritto di superficie a cui erano attribuiti complessivamente ca. 15.470 mq di SLP della concessione aggiunta.

I ricavi per prestazioni di servizi sono costituiti per la maggior parte da 2,05 milioni di euro relativi a ricavi per diritti di superficie da parte di Lendlease.

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	3.153.207
Totale		3.153.207

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 13.991.000.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Altri			
Proventi immobiliari	161.886	136.260	298.146
Rimborsi spese	3.343.720	-124.612	3.219.108
Plusvalenze di natura non finanziaria	1.582	9.828.652	9.830.234
Sopravvenienze e insussistenze attive	1.291.253	-649.532	641.721
Altri ricavi e proventi	8.617.788	-8.615.997	1.791
Totale altri	13.416.229	574.771	13.991.000
Totale altri ricavi e proventi	13.416.229	574.771	13.991.000

Contributi in conto esercizio

Nel corso dell'esercizio la società non ha percepito contributi in conto esercizio.

Proventi Immobiliari

La voce proventi immobiliari pari ad euro 298.146 è composta da affitti e comodati inerenti alla locazione area labs a Fondazione Human Technopole ed altre locazioni/comodati.

Rimborsi Spese

In questa voce sono ricompresi i:

- i ricavi da prestazioni di committenza ausiliaria resi alla Fondazione Human Technopole e all'Università di Milano (869 mila euro);
- i ricavi da servizi resi principalmente a Lendlease e altri utenti dal sito nonché rimborsi spese vari (535 mila euro)
- i ricavi da rimborso dei costi sostenuti nel 2025 e per le nuove commesse fuori MIND (Università di Pavia
 - Parco Cardano, Invimit, Regione Lombardia e Comune di Seregno per complessivi 622mila euro);
- i rimborsi costi del sito (1,19 milioni di euro).

Plusvalenza di natura non finanziaria

Le plusvalenze di natura non finanziaria sono riconducibili principalmente alla cessione di beni e attività non finanziarie e riflettono la differenza positiva tra il valore di realizzo e il relativo valore contabile.

Questa voce ricomprende le plusvalenze generate dall'alienazione di terreni (CNR e Lendlease) per euro 9.818.899 e dall'alienazione di beni mobili di proprietà della Società ceduti a suo tempo da Expo 2015.

Altri ricavi e proventi

In questa voce sono stati principalmente ricompresi i ricavi da penalità addebitate a fornitori.

Sopravvenienze e insussistenze attive

La voce sopravvenienze e insussistenze attive, pari a euro 641.721, comprende principalmente euro 511.074 relative ad accantonamenti per costi comuni di sito inizialmente previsti ma non fatturati dalla Società di Servizi Esmanco a Principia. Nel corso del 2025, infatti, si è optato per la fatturazione della sola quota di competenza, con conseguente riduzione delle fatture da ricevere da Esmanco, compensata integralmente da una corrispondente riduzione delle fatture da emettere nei confronti della stessa.

Altri euro 130.647 di sopravvenienze attive sono stati generati da ricavi effettivi superiori a quanto accantonato a fatture da emettere sul bilancio 2024 e da costi inferiori a quanto accantonato a fatture da ricevere sul bilancio 2024.

COSTI DELLA PRODUZIONE

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 6.883.68.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Energia elettrica	788.448	81.683	870.131
Acqua	284.279	7.852	292.131
Spese di manutenzione e riparazione	140.817	28.643	169.460
Servizi e consulenze tecniche	469.100	812.446	1.281.546
Compensi agli amministratori	336.218	23.238	359.456
Compensi a sindaci e revisori	136.096	-11.136	124.960
Promozione e Comunicazione	163.451	809	164.260
Spese e consulenze legali	133.029	112.245	245.274
Consulenze fiscali, amministrative e commerciali	61.023	24.722	85.745
Spese telefoniche	24.310	2.716	27.026
Servizi da imprese finanziarie e banche di natura non finanziaria	580	373	953
Assicurazioni	383.789	24.088	407.877
Spese di rappresentanza	199	200	399
Spese di viaggio e trasferta	75.009	27.499	102.508
Personale distaccato presso l'impresa	381.582	-66.740	314.842
Spese di aggiornamento, formazione e addestramento	59.378	-5.541	53.837
Acc.to fondo indennità cessazione rapporti collaborazione coordinata e continuativa	74.413	44.509	118.922
Altri	8.814.572	-6.550.214	2.264.358
Totale	12.326.293	-5.442.608	6.883.685

Nella tabella soprariportata nella voce "altri" sono ricomprese, tra l'altro, euro 780.997 di costi comuni di sito, euro 391.755 di progettazione e lavori parco Giardini Principia, euro 229.743 di oneri di urbanizzazione dovuti al Comune di Milano a seguito della richiesta di titoli per lo "student housing", euro 222.247 di gestione del verde, a euro 217.421 di quote associative, euro 148.505 di costi per conduzione/manutenzione sito, euro 143.515 di spese per organizzazione eventi, euro 40.248 di spese di gestione rifiuti, euro 39.144 di buoni pasto.

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 257.361 e sono composti da affitti e locazioni, spese condominiali, noleggi autoveicoli, licenze software e licenze di noleggio.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 943.336.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
ICI/IMU	299.488	-801	298.687
Imposta di registro	1.402	-1.202	200
Diritti camerali	1.983	-868	1.115
Abbonamenti riviste, giornali ...	2.633	-95	2.538
Sopravvenienze e insussistenze passive	1.670.713	-1.144.451	526.262
Minusvalenze di natura non finanziaria	4.028	-4.028	0
Altri oneri di gestione	149.024	-34.490	114.534
Totale	2.129.271	-1.185.935	943.336

La voce sopravvenienze e insussistenze passive, pari a euro 526.262 comprende principalmente sopravvenienze passive relative ad accantonamenti per costi comuni di sito inizialmente previsti ma non fatturati da Principia alla Società di Servizi Esmanco. Nel corso del 2025, infatti, si è optato per la fatturazione della sola quota di competenza, con conseguente riduzione delle fatture da emettere a Esmanco, compensata integralmente da una corrispondente riduzione delle fatture da ricevere dalla stessa.

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Altri proventi finanziari

L'importo di euro 912.777 si riferisce a interessi attivi su depositi bancari per euro 89.338 e ad interessi attivi a seguito di rilevazione dei crediti in scadenza oltre l'esercizio con il metodo del costo ammortizzato per euro 823 mila euro.

Interessi e altri oneri finanziari - Ripartizione per tipologia di debiti

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 12 del Codice civile viene esposta nel seguente prospetto la suddivisione della voce "interessi ed altri oneri finanziari" per complessivi euro 2.082.081:

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	2.082.081
Totale	2.082.081

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

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

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

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

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

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

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-14.070.833
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	699.017
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-13.371.816

	IRES	IRAP
Totale differenze temporanee deducibili	0	0
Totale differenze temporanee imponibili	0	0
Differenze temporanee nette	0	0
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	-14.070.833	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	699.017	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	-13.371.816	0

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Perdite fiscali a nuovo	40.032.266	616.955	40.649.221	24,00	9.755.813	0	0
Eccedenza ACE	15.110.790	-595.761	14.515.029	24,00	3.483.607	0	0
Fondo svalutazione crediti tassabile	42	0	42	24,00	10	0	0
Emolumenti non corrisposti per cassa	0	11.392	11.392	24,00	2.734	0	0
Fondo svalutazione magazzino e rischi	485.375	54.845	540.220	24,00	129.652	0	0

Descrizione	Importo al termine dell'esercizio precedente	Variazione verificatasi nell'esercizio	Importo al termine dell'esercizio	Aliquota IRES	Effetto fiscale IRES	Aliquota IRAP	Effetto fiscale IRAP
Plusvalenze patrimoniali - Ordinarie	12.675	-7.318	5.357	24,00	1.285	0	0

	Esercizio corrente - Ammontare	Esercizio precedente - Ammontare
Perdite fiscali:		
dell'esercizio	0	6.370.747
di esercizi precedenti	40.649.221	36.661.519
Totale perdite fiscali	40.649.221	43.032.266
Perdite fiscali a nuovo recuperabili con ragionevole certezza	40.649.221	43.032.266

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

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

	IRES	IRAP
Credito anno precedente	71.226	238.748
Utilizzi per pagamento IRAP anno 2025	0	(171.245)
Utilizzi per compensazioni in mod. F24:		
- Compensazione con diritti Camerali anno 2025	(1.115)	0
Saldo credito a fine esercizio	70.111	67.503

Riconciliazione tra aliquota ordinaria ed aliquota effettiva

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

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

RENDICONTO FINANZIARIO

La Società ha predisposto il rendiconto finanziario che rappresenta il documento di sintesi che raccorda le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio nel patrimonio aziendale con le variazioni nella situazione finanziaria; esso pone in evidenza i valori relativi alle risorse finanziarie di cui l'impresa ha avuto necessità nel corso dell'esercizio nonché i relativi impieghi.

Le disponibilità di cassa, in linea con le previsioni del Piano Industriale, passano da 40,3 milioni di euro in chiusura del 2024 a 25,5 milioni di euro in chiusura del 2025.

Le entrate monetarie registrate nell'anno sono state pari a ca. 19,4 milioni di euro mentre le uscite monetarie o i pagamenti effettuati sono stati pari a ca. 34,2 milioni di euro, con una riduzione di cassa nel periodo contabile di ca. 14,8 milioni di euro.

Si segnala che tra le uscite monetarie, comprese nei 34,2 milioni di euro, sono presenti investimenti pari a ca. 17,6 milioni di euro, ovvero:

- ca. 13 milioni di acconto su acquisto di 807 posti auto nell'edificio Molo (dotazioni parcheggi pubblici);
- ca. 3 milioni di euro in progettazioni e spese tecniche su investimenti finanziati con contributi pubblici MEF (Parcheggio Roserio, Caserme e Parcheggio Caserme) che saranno corrisposti dal 2027 (dunque anticipati da Principia);
- ca. 1,6 milioni di euro in progettazioni e spese tecniche su adeguamenti delle infrastrutture di sito.

In merito al metodo utilizzato si specifica che la stessa ha adottato, secondo la previsione dell'OIC 10, il metodo indiretto in base al quale il flusso di liquidità è ricostruito rettificando il risultato di esercizio delle componenti non monetarie.

ALTRE INFORMAZIONI

La Società ha istituito e dispone di un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e pertanto idoneo a rilevare tempestivamente eventuali segnali di crisi d'impresa e/o la perdita della continuità aziendale.

Dati sull'occupazione

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

Nel 2025 la forza lavoro di Principia S.p.A. è così composta:

		NATURA DEL RAPPORTO	al 31/12/2025	al 31/12/2024
dirigenti	a tempo indeterminato		8	6
	a tempo determinato		0	1
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia		1	1
quadri	a tempo indeterminato		18	19
	a tempo determinato		0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia		0	0
impiegati	a tempo indeterminato		20	18
	a tempo determinato		0	0
	in assegnazione temporanea da Regione Lombardia		1	1
	in somministrazione		0	1
totali			48	47

1. Personale di Principia

Nel corso del 2025 si è dimessa una risorsa con profilo professionale di "quadro", prontamente sostituita con una figura di pari livello e qualifica.

Nel mese di gennaio 2025 è stata inoltre assunta a tempo indeterminato una risorsa per l'area ICT con qualifica di impiegato; nel mese di luglio 2025 è stata inserita un'ulteriore risorsa, anch'essa con contratto a tempo indeterminato e qualifica di impiegato, destinata all'area procurement.

2. Personale in somministrazione

A dicembre 2024 si è concluso un contratto di lavoro in somministrazione.

3. Personale in assegnazione temporanea da Regione Lombardia

Permangono due risorse in questa tipologia lavorativa.

Il costo complessivo del personale di Principia per il 2025, al netto dei rimborsi per lo stesso, è pari a euro 3.884.210,30 così suddiviso:

Riconciliazione voci di bilancio	b9 - Costi personale	b7 - servizi			totale
		Assegnazioni Temporanee RL	Contratti di somministrazione	altri costi	
2025	Personale Principia				
A) Salari e stipendi					
Emolumenti e assegni fissi	3.153.041,39	213.823,84	-	-	3.366.865,23
Compensi Accessori	352.500,00	28.000,00	-	-	380.500,00
Totale A)	3.505.541,39	241.823,84	-	-	3.747.365,23
B) Oneri Sociali	1.148.466,95	73.017,80	-	-	1.221.484,75
C) TFR	279.721,12	-	-	-	279.721,12
D) Altri Costi	-	-	-	92.980,63	92.980,63
Totale B)+C)+D)	1.428.188,07	73.017,80	-	92.980,63	1.594.186,50
TOTALE	4.933.729,46	314.841,64	-	92.980,63	5.341.551,73
2025 - Rimborso spese di personale su Asset sito, Accordi 23 bis, distacchi e altri rimborsi					1.457.341,43
costo del personale al netto dei rimborsi					3.884.210,30

Principia nel corso del 2025, per l'erogazione di servizi dedicati all'interno del sito MIND, per il rimborso spese di personale sugli Accordi di collaborazione di cui alla Legge n. 41/2023 e altri rimborsi relativi al personale

debitamente rendicontanti, ha introitato 1,46 milioni di euro come di seguito specificato:

RIMBORSI SPESE DI PERSONALE - 2025		
Commesse	Committenza Ausiliaria HT	196.987,93
	Committenza Ausiliaria UNIMI	574.420,00
	Università degli Studi di Pavia	150.359,13
	Regione Lombardia	62.930,00
	Invimit	167.974,75
	Unimi Saini e Celoria	140.426,00
	A.S.S.T. VALLE OLONA	13.875,88
	Comune di Seregno	42.415,45
	totale A	1.349.389,13
rimborsi pers. vari	Rimborso distacco	95.493,36
	Rimborso cariche elettive	12.458,94
	totale B	107.952,30
	totale A+B	1.457.341,43

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	333.191	61.360

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

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

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

	Valore
Revisione legale dei conti annuali	27.200
Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione	27.200

Categorie di azioni emesse dalla società

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

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

Titoli emessi dalla società

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

Strumenti finanziari

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

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

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

Informazioni su patrimoni e finanziamenti destinati ad uno specifico affare

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

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 attuato 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

Non si rilevano fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Informazioni sulle operazioni con parti correlate

Nel corso dell'esercizio non sono state realizzate, con parti correlate, operazioni rilevanti e concluse a non normali condizioni di mercato.

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

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

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

Con riferimento all'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017, si fa presente che la società non ha beneficiato di alcuna erogazione pubblica nell'esercizio appena concluso.

Si rileva altresì, che la Legge di Bilancio 2025 (L. 30 dicembre 2024, n. 207) ha istituito un fondo per il finanziamento degli investimenti e lo sviluppo infrastrutturale del Paese, con una dotazione di 18.486 milioni di euro per il periodo 2027-2036. Nel febbraio 2025 Principia ha richiesto al MEF l'assegnazione di una quota di tali risorse per la realizzazione di opere pubbliche nell'area MIND – Milano Innovation District.

Con decreto dell'11 marzo 2025 il MEF ha assegnato a Principia 140 milioni di euro per la realizzazione di diverse opere pubbliche nell'area MIND, tra cui Piazza Expo 2015, Cardo e Piazza nuova fermata MIND, palazzina per Carabinieri e Guardia di Finanza, parcheggi pubblici (MIND Nord e Roserio), palazzina Principia con funzioni pubbliche e scuola pubblica.

Gli interventi sono identificati tramite CUP e accompagnati da schede progettuali con cronoprogramma procedurale e finanziario, il cui rispetto è necessario per evitare la revoca dei finanziamenti.

Le risorse saranno erogate dal 2027 al 2033 secondo un piano di rimborsi annuali.

Nel 2025 Principia S.p.A. ha anticipato costi di progettazione per circa 3,15 milioni di euro, che saranno rendicontati a partire dal 2027.

Destinazione del risultato d'esercizio

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

- Euro 85.970 a riserva legale
- Euro 1.633.428 a utili a nuovo.

Signori Azionisti, Vi confermiamo che il presente bilancio, composto dallo Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota integrativa rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della Società, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle scritture contabili. Vi invitiamo pertanto ad approvare il progetto di bilancio al 31 dicembre 2025 unitamente alla proposta di destinazione del risultato d'esercizio, così come predisposto dall'Organo Amministrativo.

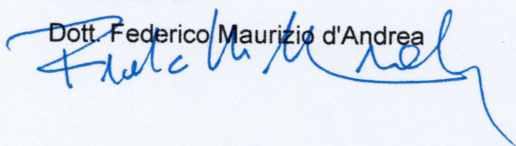
Il Bilancio è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

Milano, 31 marzo 2026

L'Organo Amministrativo

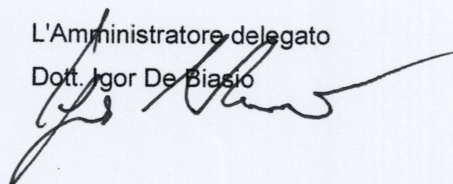
Il Presidente

Dott. Federico Maurizio d'Andrea



L'Amministratore delegato

Dott. Igor De Biasio



Dichiarazione di conformità

I sottoscritti Federico Maurizio d'Andrea e Igor De Biasio, nelle loro rispettive qualità di Amministratori della Società PRINCIPIA 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.