

Principia S.p.A.

Sede in Milano – Via Cristina Belgioioso, 171

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

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

Codice Fiscale e N. iscrizione Registro Imprese 07468440966

Partita IVA: 07468440966 –

N. Rea: 1960692

* * *

Relazione del Collegio Sindacale all'Assemblea dei Soci al Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 (art. 2429, comma 2, Codice civile)

Ai Soci della Società Principia S.p.A.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Di tale attività e dei risultati conseguiti Vi portiamo a conoscenza con la presente relazione.

È stato sottoposto al Vostro esame il bilancio d'esercizio di Principia S.p.A. al 31 dicembre 2025, redatto in conformità alle norme italiane che ne disciplinano la redazione, che evidenzia un risultato d'esercizio di euro 1.719.398. Il progetto di bilancio è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione nella riunione tenutasi in data 31 marzo 2026 ed è stato contestualmente messo a nostra disposizione nei termini di legge.

L'incarico di revisione legale dei conti ex art. 2409 bis del c.c. è attribuito per il triennio 2024-2026 alla società A.C.G. Auditing & Consulting Group S.p.A., affidatole dall'Assemblea degli azionisti nella seduta del 7 maggio 2024, su proposta motivata del Collegio sindacale pro-tempore.

Il Collegio sindacale non essendo incaricato della revisione legale, ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste nella Norma 3.8. delle "Norme di comportamento del Collegio sindacale di società non quotate" consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all'incaricato della revisione legale.

Il soggetto incaricato della revisione legale dei conti A.C.G. Auditing & Consulting Group S.p.A. ci ha consegnato la propria relazione in data odierna contenente un giudizio senza modifica.

Pertanto, da quanto riportato nella relazione del soggetto incaricato della revisione legale, il bilancio di esercizio al 31 dicembre 2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, il risultato economico e i flussi di cassa della Vostra Società ed è stato redatto in conformità alla normativa che ne disciplina la redazione.

Ai sensi dell'art. 12 della legge 21 marzo 1958 n. 259 la Corte dei conti esercita il controllo sulla gestione finanziaria della Società. Il dott. Nicola Bontempo è stato nominato quale magistrato delegato al controllo ai sensi dell'art. 12 della citata legge, con provvedimento del Consiglio di Presidenza della Corte dei conti del 14 febbraio 2025.

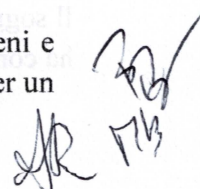
A far data dal mese di gennaio 2018 la Società è inserita nel conto economico consolidato delle pubbliche amministrazioni (cd lista S13 dell'ISTAT).

1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 il Collegio ha svolto l'attività di vigilanza prescritta dall'art. 2403 del c.c.. Nello svolgimento di tale attività ha osservato le norme di comportamento raccomandate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

Nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio Sindacale:

1. ha vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento;
2. ha partecipato alle Assemblee dei Soci e alle riunioni del Consiglio di Amministrazione e, sulla base delle informazioni disponibili, non ha rilievi particolari da segnalare;
3. ha acquisito dall'organo di amministrazione con adeguato anticipo e anche durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla Società e, in base alle informazioni acquisite, non ha osservazioni particolari da riferire;
4. ha vigilato, per quanto di competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, anche mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali e, a tale riguardo, non ha osservazioni particolari da riferire;
5. con il soggetto incaricato della revisione legale ha scambiato tempestivamente dati e informazioni rilevanti per lo svolgimento della propria attività di vigilanza;
6. ha incontrato il preposto al sistema di controllo interno e non sono emersi dati e informazioni rilevanti che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
7. ha incontrato l'Organismo di Vigilanza e ha preso visione delle relazioni periodiche dal medesimo redatte e non sono emerse criticità rispetto alla corretta attuazione del modello organizzativo che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
8. ha verificato che per l'anno 2025 la Società non ha effettuato spese per l'acquisto di beni e servizi – di cui alle voci B6), B7) e B8) del conto economico del bilancio di esercizio - per un



- importo superiore al valore medio sostenuto per le medesime finalità negli esercizi finanziari 2016, 2017 e 2018, così come richiesto dall'art.1 comma 591 ss. della Legge 27/12/2019, n. 160;
9. ha esaminato il Budget economico 2026 ed il Budget triennale 2026-2028, e, preso atto del Piano Industriale 2025-2035 approvato dal Consiglio di Amministrazione, ha espresso il proprio parere favorevole all'approvazione del documento di budget.

In aggiunta, nell'ambito dell'attività di vigilanza, il Collegio Sindacale dà atto che:

- non sono pervenute denunce dai soci *ex art. 2408 c.c. o ex art. 2409 c.c.*;
- non ha presentato denuncia al tribunale *ex art. 2409 c.c.*;
- non ha effettuato segnalazioni all'organo di amministrazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non ha ricevuto segnalazioni da parte del soggetto incaricato della revisione legale ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 25-*octies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14;
- non ha ricevuto segnalazioni da parte dei creditori pubblici ai sensi e per gli effetti di cui art. 25-*novies* d.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal Collegio sindacale ulteriori pareri e osservazioni previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Fatti di rilievo della gestione 2025

In primo luogo il Collegio sindacale dà atto che l'articolo 52 del D.L. 13/2023, convertito dalla legge 41/2023, ha previsto la possibilità che la Società possa svolgere a favore di amministrazioni pubbliche attività di centralizzazione delle committenze e di committenza ausiliaria per la realizzazione di interventi di rigenerazione urbana e contenimento del consumo sociale e urbano dell'insediamento sull'intero territorio nazionale, ampliandone l'ambito territoriale di intervento, precedentemente limitato alla sola Regione Lombardia. L'ampliamento del ruolo della Società ha altresì dato impulso al rinnovamento della propria identità, determinando anche la modifica della denominazione sociale da Arexpo S.p.A. a Principia S.p.A., deliberata dagli Azionisti in data 3 aprile 2025.

Nel corso del 2025 la Società ha pertanto consolidato il proprio ruolo di soggetto attuatore del PII MIND ma anche quello di soggetto specializzato per la promozione di nuovi interventi di rigenerazione urbana "fuori MIND", anche a livello nazionale.

Il Collegio sindacale ritiene opportuno evidenziare quindi alcuni eventi di rilievo che hanno riguardato la Società e la sua gestione nel corso dell'esercizio 2025:

1. con riferimento all'attuazione del Programma integrato d'intervento (PII) e della Convenzione urbanistica, in continuità con le azioni impostate negli anni precedenti e con la partecipazione di tutti gli attori di volta in volta coinvolti, la Società ha adottato le iniziative che si sono rese necessarie per il progressivo sviluppo del progetto MIND, analiticamente descritte nella Relazione sulla gestione, alla quale si rinvia;
2. in tale ambito, il Collegio segnala il confronto tra Principia e Lendlease per la definizione di un

AR
MR

- piano di riequilibrio economico finanziario della concessione, conclusosi positivamente nel primo trimestre del 2025 con la stipula di un Atto di puntuazione che prevede le misure temporanee di mitigazione del disequilibrio dettagliate nell'informativa fornita dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione, alla quale si rinvia;
3. il MEF con decreto 11 marzo 2025, pubblicato in G.U. in data 12 maggio 2025, ha destinato a Principia (già Arexpo) un contributo per un importo complessivo di euro 140.000.000, da corrisondersi negli anni 2027-2033, finalizzato alla realizzazione di uno specifico elenco di opere pubbliche all'interno dell'area MIND, secondo un dettagliato cronoprogramma procedurale e finanziario, il cui rispetto è essenziale per non incorrere in una revoca delle risorse assegnate;
 4. con riferimento alle opere di rigenerazione urbana "fuori MIND", Principia nel corso del 2025 ha avviato la realizzazione di due interventi indipendenti per UniPV volti alla creazione di un parco scientifico rigenerativo dedicato alla ricerca, nonché stipulato accordi di committenza con l'Università degli Studi di Milano, con i Comuni di Novara e di Lecco e l'ASST Lariana, meglio esposti nella Relazione sulla gestione;
 5. da ultimo il Collegio sindacale segnala che in data 22 dicembre 2025 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il Piano Industriale 2025-2035 che conferma la priorità strategica per il prossimo decennio del completamento dello sviluppo di MIND da parte della Società: per la relativa informativa si rinvia a quanto specificatamente riportato dagli Amministratori nella Relazione sulla gestione; in merito, il Collegio sindacale raccomanda al Consiglio di Amministrazione il monitoraggio tempo per tempo della realizzazione del Piano Industriale, anche al fine di prevenire una eventuale significativa riduzione della liquidità.

2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il fascicolo di bilancio chiuso al 31 dicembre 2025, composto da stato patrimoniale, conto economico, rendiconto finanziario, nota integrativa e relazione sulla gestione, consegnatoci il 31 marzo 2026, evidenzia un utile d'esercizio pari ad euro 1.719.398, e un patrimonio netto di euro 122.806.671.

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

Il Collegio Sindacale rileva inoltre che:

- nella Relazione al governo societario, paragrafo "Contenimento dei costi della Società ai sensi dell'art. 19, comma 5, del d. lgs. 175/2016", sono riportate le tabelle dimostrative del rispetto degli obiettivi di contenimento dei costi, assegnati alla Società dai soci pubblici;
- la Società ha adempiuto all'obbligo di registrazione sulla Piattaforma per i crediti commerciali dei pagamenti delle fatture passive e dell'ammontare dello stock di debiti commerciali residui, scaduti e non pagati alla fine dell'esercizio precedente. Ai sensi dell'art. 1, comma 672 della legge 145/2018, è stato verificato il rispetto dei relativi tempi di pagamento e degli obblighi di comunicazione previsti dalla normativa vigente;
- sotto il profilo finanziario, a fine 2025, la Società espone debiti nei confronti del settore bancario per l'importo di euro 60.179.574 e altri debiti - verso Finlombarda - per euro 9.820.426, i cui *covenant* risultano rispettati al termine dell'esercizio.

Handwritten signature and initials

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

- non essendo incaricato della revisione legale, il Collegio ha svolto sul bilancio le attività di vigilanza previste dalla Norma 3.8. delle “*Norme di comportamento del collegio sindacale di società non quotate*” consistenti in un controllo sintetico complessivo volto a verificare che il bilancio sia stato correttamente redatto. La verifica della rispondenza ai dati contabili spetta, infatti, all’incaricato della revisione legale che è il responsabile del giudizio professionale sul bilancio di esercizio, ai sensi dell’art. 14 del d. lgs 27 gennaio 2010, n. 39; per quel che riguarda la formazione e struttura del bilancio il Collegio non ha osservazioni da riferire;
- nella Nota integrativa vengono indicati i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio, conformemente all’art. 2426 del c.c.;
- per quanto a conoscenza del Collegio, nella predisposizione del bilancio gli Amministratori non hanno derogato alle norme di legge ai sensi degli artt. 2423, quinto comma, e 2423-bis del c.c.;
- gli Amministratori hanno inoltre dichiarato la conformità alle norme di riferimento che disciplinano la redazione del bilancio d’esercizio;
- il Collegio sindacale ha verificato la rispondenza del bilancio ai fatti e alle informazioni di cui è venuto a conoscenza a seguito dell’espletamento delle proprie funzioni e non ha osservazioni in merito;
- il Collegio sindacale ha inoltre verificato l’osservanza delle norme di legge inerenti alla predisposizione della Relazione sulla Gestione e a tale riguardo non ha osservazioni da riferire.

La relazione del soggetto incaricato della revisione legale A.C.G. Auditing & Consulting Group S.r.l., emessa in data odierna senza rilievi, attesta che:

- il Bilancio di esercizio 2025 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 che ne disciplinano i criteri di redazione,
- la Relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d’esercizio della Società ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Infine, il Collegio sindacale evidenzia che gli Amministratori propongono la seguente destinazione dell’utile d’esercizio:

- euro 85.970 a incremento della riserva legale;
- euro 1.633.428 a utili a nuovo.

3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell’attività da noi svolta e il giudizio espresso nella relazione di revisione rilasciata dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti, non rileviamo motivi ostativi all’approvazione, da parte degli Azionisti, del bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli Amministratori.

MB
AK

PB

Il Collegio sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio formulata dagli Amministratori nella nota integrativa.

Milano, 13 aprile 2026

Il Collegio Sindacale

Roberta Benedetti

Alberto Regazzini

Matteo Bocca

