

FOODY MERCATO DI QUARTIERE

SO.GE.M.I. S.p.A. I PEF - AGGIORNAMENTO LUGLIO 2025

Reliance Restricted

Luglio 2025



■ ■ ■
The better the question. The better the answer. The better the world works.

 **Parthenon**
Shape the future with confidence

Disclaimer

Il presente documento è stato predisposto da EY Advisory S.p.A. («EY» o «Advisor Finanziari») nell'ambito dell'incarico conferito da SO.GE.M.I. (la «Società», il «Cliente» o «SOGEMI»), con riferimento all'attività di supporto per al fine di meglio comprendere la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione di conferimento di alcuni mercati comunali siti a Milano, sulla base delle informazioni e dei dati resi disponibili dalla Società.

La responsabilità in merito alla completezza, accuratezza e affidabilità dei dati e delle informazioni forniti rimane in capo alla Società, così come la definizione e l'implementazione delle ipotesi sottostanti il piano prospettico.

Conseguentemente, gli Advisor Finanziari non assumono alcuna responsabilità per quanto riguarda la sufficienza delle procedure svolte: (i) in relazione ai fini per i quali il Progetto era stato originariamente richiesto, (ii) in relazione ai fini specifici dei terzi, o (iii) in relazione a qualsiasi altro fine. Qualora gli Advisor Finanziari fossero stati incaricati di svolgere ulteriori procedure, sarebbero potute emergere ulteriori problematiche che sarebbero state comunicate al cliente. Il nostro rapporto professionale è intercorso esclusivamente con il cliente, e non si estende in alcun modo a terzi. Gli Advisor Finanziari non assumono obblighi di alcun tipo nei confronti dei terzi in conseguenza del ricevimento da parte di questi del Progetto.

Il presente documento è stato predisposto ad uso esclusivo della Società. È inoltre concordato che tale documento e/o la corrispondenza scambiata nel corso del nostro incarico non potrà essere trasmesso a terzi senza autorizzazione da parte degli Advisor Finanziari. In particolare, non ci assumiamo quindi alcuna responsabilità in caso di un utilizzo avente finalità diverse da quelle citate ed in ogni caso nei confronti di terzi che verranno in possesso del presente o che verranno a conoscenza del suo contenuto.

Indice

1	Analisi dei Mercati Comunali Coperti	4
2	Annex	16

1

Analisi dei Mercati Comunali Coperti

Overview dei Mercati Comunali Coperti



#	MERCATI	
1	Chiarelli	Gestione diretta
2	Ferrara	Gestione diretta
3	Fusina	Gestione diretta
4	Giambellino	Gestione diretta
5	Gratosoglio	Gestione diretta
6	Montegani	Gestione diretta
7	Monza	Gestione diretta
8	Quarto Oggiaro	Gestione diretta
9	Rombon	Gestione diretta
10	Lorenteggio ⁽¹⁾	Concessionario unico
11	S. Maria del Suffragio ⁽¹⁾	Concessionario unico
12	Zara - Isola	Concessionario unico
13	Morsenchio	Concessionario unico
14	Wagner	Concessionario unico
15	Prealpi	Gestione diretta

(1) I MCC di Lorenteggio e S. Maria del Suffragio passeranno a gestione diretta in capo a SOGEMI entro la fine del 2028.

● Gestione diretta
● Concessionario unico



Stato di fatto dei Mercati Comunali Coperti oggetto di conferimento

#	MERCATO	CONFERIMENTO	TIPOLOGIA DI GESTIONE	SUPERFICI SEDIME ⁽¹⁾	SUPERFICIE LORDA FABBRICATI ⁽¹⁾	SCADENZA CONCESSIONI	CANONE ANNUO 2024 ⁽²⁾
				(mq)	(mq)		
1	Chiarelli	Fabbricato + sedime	Diretta	1.166	1.422	30/06/2026	62.892
2	Ferrara	Fabbricato + sedime	Diretta	1.040	909	-	16.314
3	Fusina	Fabbricato + sedime	Diretta	527	327	30/06/2026	27.290
4	Giambellino	Fabbricato + sedime	Diretta	1.786	1.750	30/06/2026	5.565
5	Gratosoglio	Fabbricato + sedime	Diretta	1.911	1.161	30/06/2026	10.462
6	Montegani	Fabbricato + sedime	Diretta	1.140	692	30/06/2026	41.082
7	Monza	Fabbricato + sedime	Diretta	1.310	1.158	-	71.318
8	Quarto Oggiaro	Fabbricato + sedime	Diretta	2.758	1.604	30/06/2026	84.804
9	Rombon	Fabbricato + sedime	Diretta	3.810	3.042	-	-
10	Lorenteggio	Fabbricato + sedime	C.U. ⁽³⁾	1.260	1.274	30/06/2028	103.412
11	S. Maria del Suffragio	Fabbricato + sedime	C.U. ⁽³⁾	463	430	18/12/2028	70.777
12	Zara - Isola	Fabbricato + sedime	C.U. ⁽³⁾	1.243	965	19/12/2039	71.815
13	Morsenchio	Fabbricato + sedime	C.U. ⁽³⁾	2.020	1.337	02/08/2040	11.738
14	Wagner	Fabbricato + sedime	C.U. ⁽³⁾	1.867	1.495	30/06/2041	195.941
15	Prealpi	Fabbricato + sedime	Diretta	1.250	1.219	-	20.143
TOTALE				23.551	18.785		793.553

LEGENDA

Tipologia di Gestione:

- **Gestione diretta:**
SOGEMI dà in concessione direttamente ogni singola unità;
- **Gestione tramite concessionario unico:** in virtù dei contratti in corso con i concessionari unici, SOGEMI lascia in concessione i mercati ai concessionari che gestiscono direttamente la locazione degli spazi, fino alla rispettiva scadenza, dopo la quale diventeranno a gestione diretta di SOGEMI.

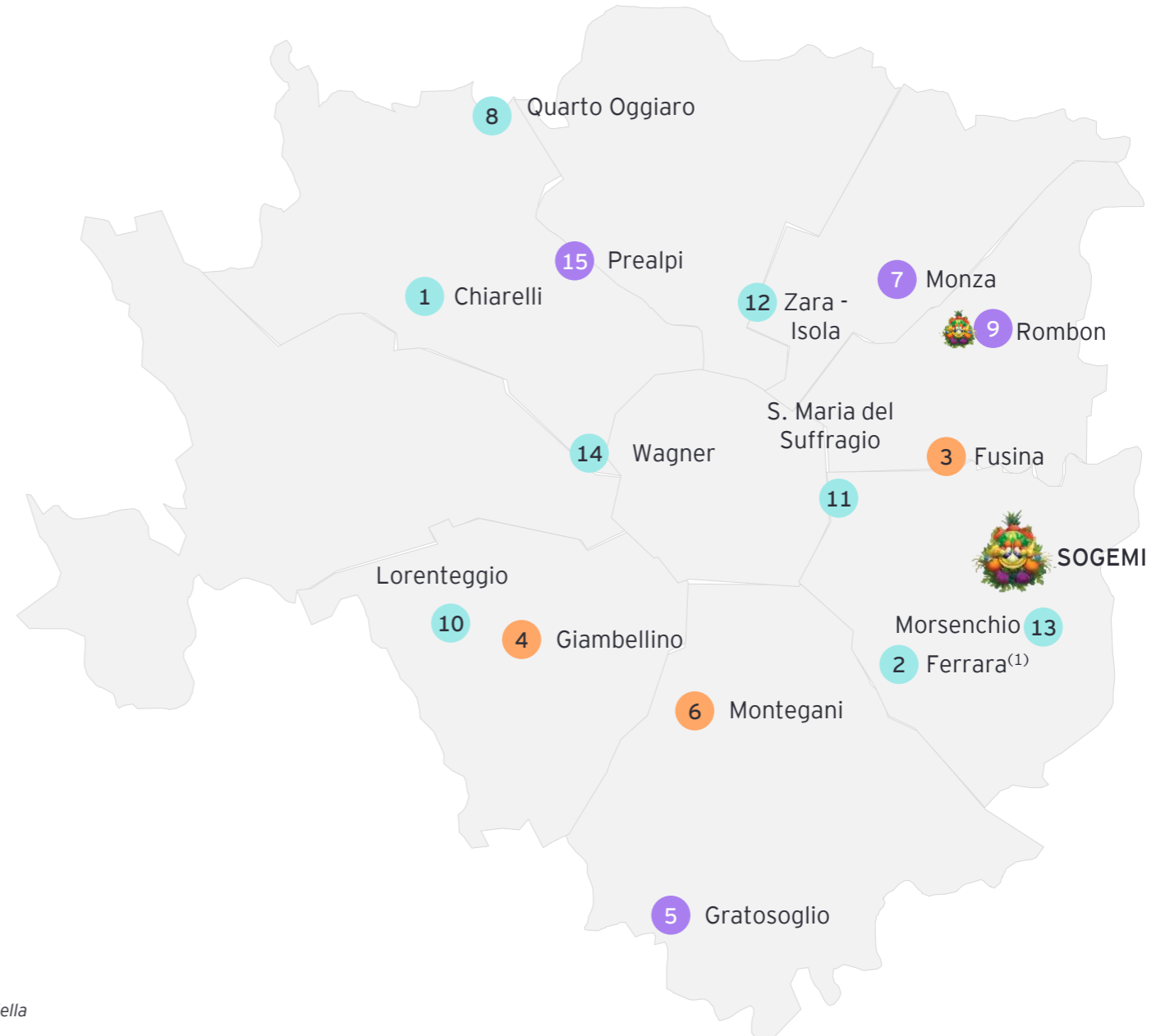
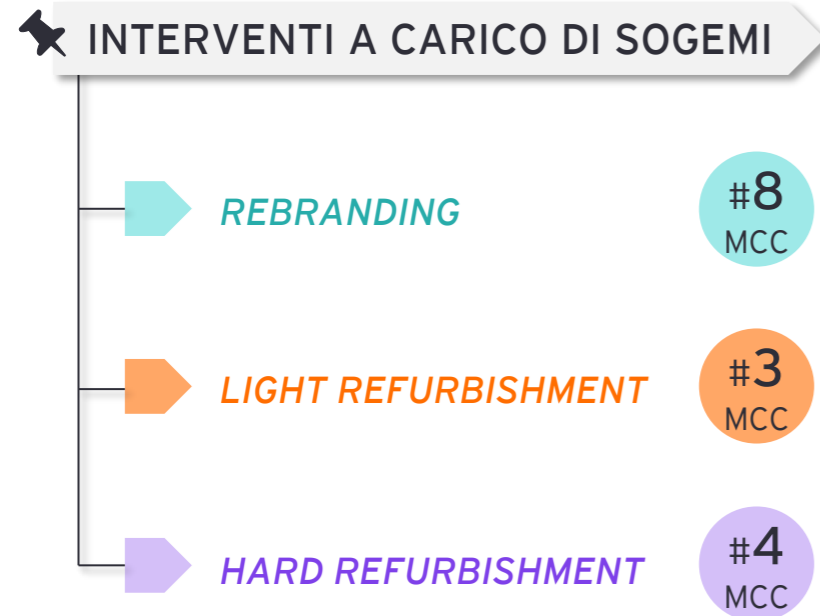
(1) Valori indicativi di conferimento stimati a seguito delle valutazioni immobiliari eseguite da PRAXI S.p.A. (aggiornamento di luglio 2025);

(2) Canoni di locazione 2024 forniti dal Comune di Milano;

(3) C.U. = Concessionario unico.

Stato manutentivo dei Mercati Comunali Coperti oggetto di conferimento

SOGEMI intraprenderà dei lavori di ristrutturazione e/o riqualificazione sui Mercati, attuando interventi di tipo *light* o *hard* a seconda dei casi.



⁽¹⁾ Il MCC di Ferrara sarà oggetto di una completa ristrutturazione a carico del Comune di Milano prima della consegna alla Società (a fine 2027), per cui la Società si dedicherà unicamente alle attività di rebranding.

Quadro di sintesi degli interventi di riqualificazione dei Mercati Comunali Coperti oggetto di conferimento

Rebranding

- ▶ Mercati che non necessitano di interventi di riqualificazione. Si assume esclusivamente l'attività «rebranding» (rinnovo identità con logo Foody, cartellonistica e marketing).

Morsenchio, S. M. del Suffragio, Wagner, Zara, Lorenteggio, Chiarelli, Quarto Oggiaro, Ferrara

8

Mercati

9.400 mq

Sup. lorde fabbricati⁽¹⁾

€14,9 mln

Valore di conferimento⁽¹⁾

€0,4 mln

Capex a carico di SOGEMI

€1,3 mln

Stima ricavi annui a regime⁽²⁾

Light Refurbishment

- ▶ Mercati che necessitano di leggere opere di riqualificazione per migliorarne la funzionalità (rinnovo finiture, illuminazione, arredi etc).

Fusina, Montegani, Giambellino

3

Mercati

2.800 mq

Sup. lorde fabbricati⁽¹⁾

€4,8 mln

Valore di conferimento⁽¹⁾

€2,3 mln

Capex a carico di SOGEMI

€1,1 mln

Stima ricavi annui a regime⁽²⁾

Hard Refurbishment

- ▶ Mercati che richiedono interventi significativi di ristrutturazione completa, sia per gli spazi interni che per quelli esterni.

Monza, Gratosoglio, Rombon, Prealpi

4

Mercati

6.600 mq

Sup. lorde fabbricati⁽¹⁾

€5,9 mln

Valore di conferimento⁽¹⁾

€13,0 mln

Capex a carico di SOGEMI⁽³⁾

€1,7 mln

Stima ricavi annui a regime⁽²⁾

⁽¹⁾ Valori indicativi di conferimento stimati a seguito delle valutazioni immobiliari eseguite da PRAXI S.p.A. (aggiornamento di Luglio 2025);

⁽²⁾ Ricavi da concessioni (esclusi gli oneri comuni di Mercato, vacancy e contingency - per ricavi non incassati) calcolati rispetto alla redditività obiettivo del 10%;

⁽³⁾ Valore che comprende anche le capex relative al mercato di Rombon (€3,5 mln) ed il 3% delle capex complessive come riserva manutenzione straordinaria, per un totale di circa €500.000.

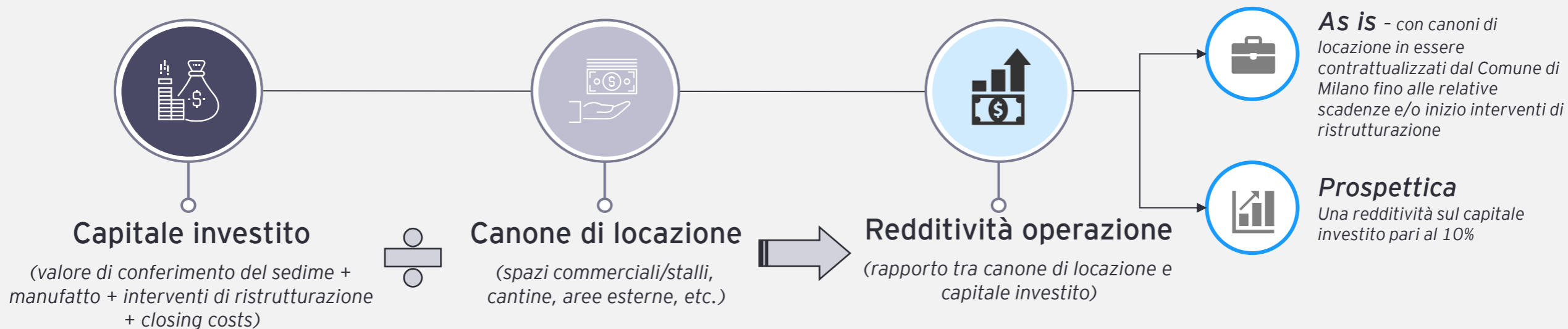
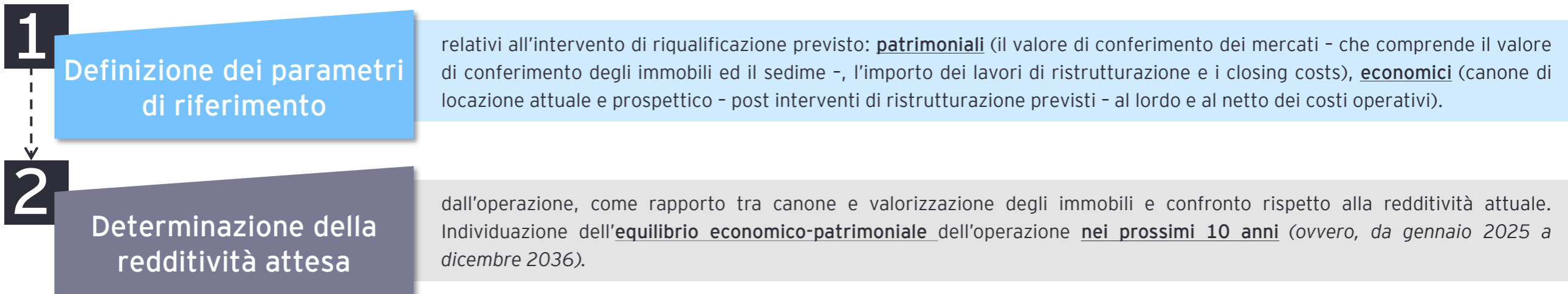
Cronoprogramma - interventi a carico di SOGEMI

MCC	Interventi	Capex (€)	Periodo	Durata (mesi)	2025				2026				2027				
					Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
Chiarelli	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
Ferrara	Rebranding	50.000	set-27 - dic-27	4													◆
Fusina	Light	280.000	lug-26 - dic-26	6							◆	◆					
Giambellino	Light	1.480.000	gen-26 - dic-26	12					◆	◆	◆	◆					
Gratosoglio	Hard	2.000.000	gen-26 - giu-27	18					◆	◆	◆	◆	◆	◆			
Montegani	Light	590.000	gen-26 - dic-26	12					◆	◆	◆	◆					
Monza	Hard	4.000.000	mar-26 - giu-27	16					◆	◆	◆	◆	◆	◆			
Quarto Oggiaro	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
Rombon ⁽¹⁾	Hard	3.500.000	mag-24 - lug-25	15	◆	◆	◆	◆									
Lorenteggio	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
S. Maria del Suffragio	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
Zara	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
Morsenchio	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
Wagner	Rebranding	50.000	set-25 - dic-25	4				◆									
Prealpi	Hard	3.000.000	mar-26 - giu-27	16					◆	◆	◆	◆	◆	◆			
Riserva per manutenzioni straordinarie	3%	460.000															
15 MCC		15.700.000															

(1) Gli interventi destinati al hard refurbishment del MCC Rombon sono iniziati a maggio 2024 e sono in corso.

Approccio metodologico - Percorso di analisi della redditività dei Mercati Comunali Coperti

Un percorso diviso in due fasi:



Redditività dell'Operazione (1/2)

Valore Portafoglio Immobiliare	
A	Valore indicativo di conferimento €25,6 mln
	Valore indicativo conferimento sedime ⁽¹⁾ €16,3 mln
	Valore indicativo conferimento manufatti ⁽¹⁾ €9,3 mln
B	Investimenti previsti riqualificazione €15,7 mln
	Rebranding €0,4 mln
	Light refurbishment €2,3 mln
	Hard refurbishment €13,0 mln
C	Closing costs €0,3 mln
	(1% sul valore indicativo di conferimento)
Capitale immobilizzato totale (A+B+C) al 2029 €41,6 mln	

Redditività dell'Operazione	
Y24	Redditività iniziale
Totale canone lordo al conferimento ⁽²⁾ €0,8mln	Redditività lorda ⁽³⁾ 3,1%
La redditività lorda iniziale viene calcolata sul totale canone lordo al conferimento, rispetto a: i) valore indicativo di conferimento (€25,6mln) e ii) closing costs (€0,3mln).	
Y29	Redditività prospettica (a regime)
Totale canone lordo 2029 €4,1mln	Redditività lorda ⁽³⁾ 9,9%
NOI 2029 €3,1mln	Redditività netta ⁽⁴⁾ 7,5%
La redditività lorda viene calcolata sul totale canone lordo a regime, calcolato in base alla redditività obiettivo del 10%, rispetto al capitale totale investito da SOGEMI al 2029, composto da: i) valore indicativo di conferimento (€25,6mln), ii) investimenti previsti per le riqualificazioni (€15,7mln) e iii) closing costs (€0,3mln) - per un totale di €41,6mln.	

(1) Valori indicativi di conferimento stimati a seguito delle valutazioni immobiliari eseguite da PRAXI S.p.A. (aggiornamento di luglio 2025);

(2) Canoni di locazione totale 2024 forniti dal Comune di Milano;

(3) Redditività lorda: rapporto tra canone totale lordo e il capitale investito da SOGEMI a regime;

(4) Redditività netta: rapporto tra NOI e il capitale investito da SOGEMI a regime.

Redditività dell'Operazione (2/2)

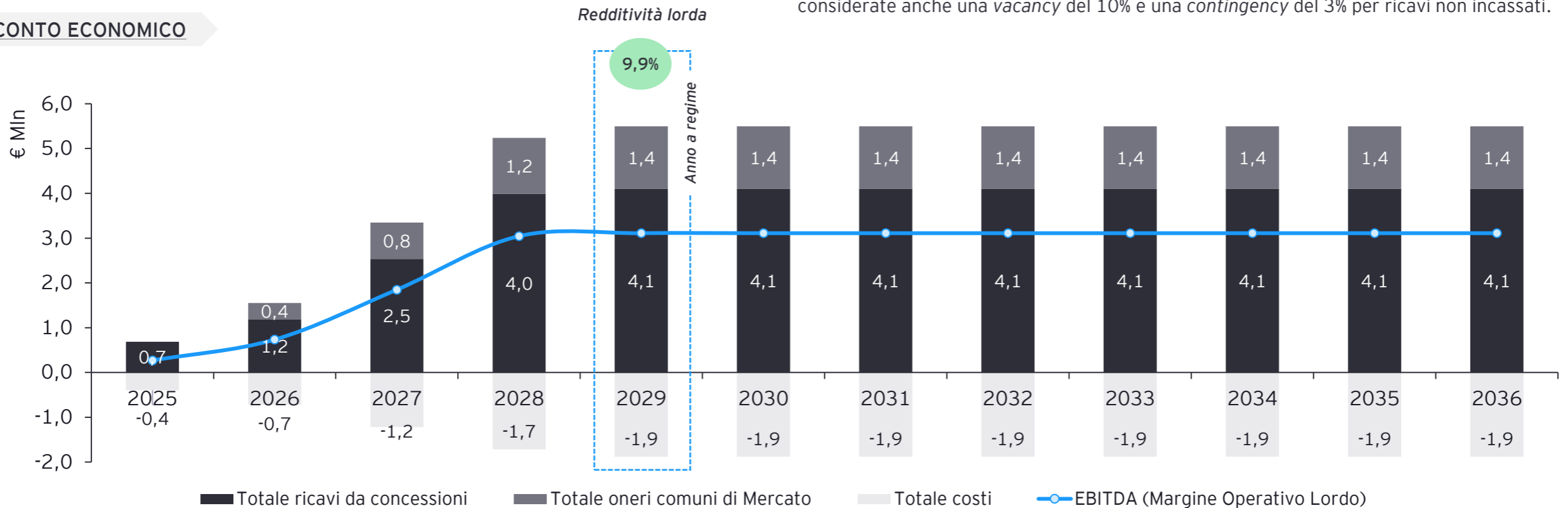
La presente operazione permetterebbe il raggiungimento di una redditività netta EBIT (€2,4 mln)/Capitale investito (€41,6 mln) pari al 5,7%

Redditività target	
Totale ricavi da concessioni (2025-2036)	€49,9 mln
Totale costi (2025-2036)	(€19,3 mln)
EBITDA (2025-2036)	€30,6 mln

Note:

- Il Piano è stato elaborato senza considerare l'impatto della componente inflattiva.
- I canoni di locazione a regime per i mercati a gestione diretta, inclusi MCC Lorenteggio ed MCC S. Maria del Suffragio dopo la scadenza delle concessioni nel 2028, sono calcolati in base alla redditività target del 10% rispetto al capitale investito dalla stessa. Per i mercati a gestione tramite CU con scadenza oltre la fine del Piano, vengono recepiti i canoni di locazione del 2024.
- In via prudenziale, nell'importo complessivo «totale ricavi da concessioni» sono state considerate anche una *vacancy* del 10% e una *contingency* del 3% per ricavi non incassati.

CONTO ECONOMICO



Modalità di finanziamento

Sulla base delle direttive ricevute dal Management di SOGEMI, è stato ipotizzato un finanziamento a copertura del 100% dei costi degli interventi «Hard» previsti per i MCC di Prealpi, Monza e Gratosoglio, per un totale di €9,0 mln. (Per il MCC Rombon, i costi di ristrutturazione «Hard» sono stati già auto-finanziati e non ricompresi nella presente simulazione).

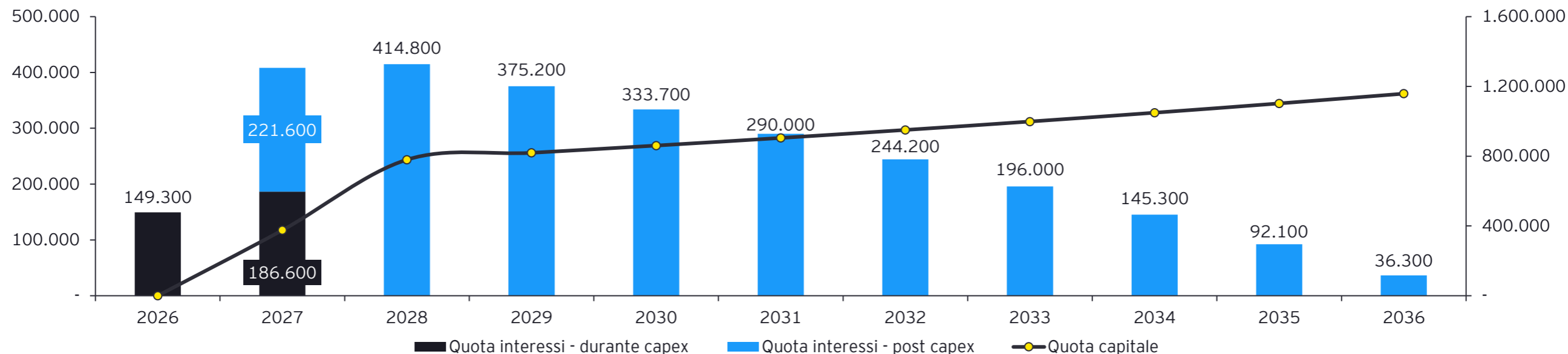
E' stato assunto il rimborso del finanziamento secondo le seguenti caratteristiche:

- 1 Dal 2026 fino al secondo semestre del 2027 è previsto il pagamento a SAL di una quota interessi calcolata sul tasso d'interesse (5,07%);
- 2 Dal secondo semestre del 2027 fino a fine piano 2036 è previsto il rimborso a rata costante (quota capitale + quota interessi) del finanziamento.

Si riportano di seguito le condizioni del finanziamento ricevute dal Management di SOGEMI:

- Importo finanziato: € 9.000.000;
- Durata: 10 anni;
- Data di scadenza: dicembre 2036;
- Tasso di interesse 5,07%: definito come la somma di Eurirs a 10 anni, pari al 2,57%⁽¹⁾, + uno spread di 250 bps.

DINAMICA DEL FINANZIAMENTO



(1)
(1) Fonte: Capital IQ

Sostenibilità economica - Conto economico immobiliare

Data	TOTALE	Anno a regime											
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Periodo		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Durata periodo		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTALE RICAVI	49.888.563	665.805	1.452.540	3.066.400	4.761.120	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837
Totale ricavi da concessioni	36.354.884	665.805	1.087.734	2.252.375	3.516.279	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086
Totale ricavi da concessioni - gest. diretta	37.064.104	232.095	733.190	2.075.525	3.569.367	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741
Totale ricavi da concessioni - gest. CU	4.185.302	453.684	453.684	458.719	422.120	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637
Imposte di registro	187.782	3.429	5.612	11.631	18.163	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618
Vacancy	(3.693.083)	-	(64.570)	(208.056)	(358.951)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)
Contingency (Ricavi non incassati)	(1.201.439)	(19.974)	(34.569)	(73.813)	(116.257)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)
Totale oneri comuni di Mercato	13.533.679	-	364.806	814.024	1.244.841	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751
TOTALE COSTI	(19.250.781)	(398.969)	(722.057)	(1.226.536)	(1.730.164)	(1.896.670)	(1.896.670)	(1.896.660)	(1.896.644)	(1.896.628)	(1.896.612)	(1.896.596)	(1.896.580)
Costi di gestione MCC (totale)	(15.755.547)	(119.894)	(440.799)	(939.259)	(1.436.355)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)
Costi di proprietà	(3.354.398)	(276.503)	(277.049)	(278.554)	(280.187)	(280.301)	(280.301)	(280.291)	(280.275)	(280.259)	(280.243)	(280.227)	(280.211)
IMU	(3.084.085)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.022)	(257.006)	(256.990)	(256.974)	(256.958)	(256.942)
Assicurazione	(223.368)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)
Imposte di registro	(187.782)	(3.429)	(5.612)	(11.631)	(18.163)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)
EBITDA (Margine Operativo Lordo)	30.632.312	266.736	730.320	1.839.525	3.030.427	3.095.625	3.095.625	3.095.635	3.095.651	3.095.667	3.095.683	3.095.699	3.095.715
Ammortamenti conferimento fabbricati	(3.350.520)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)	(279.210)
Ammortamenti capex	(4.707.937)	-	(118.728)	(455.169)	(459.338)	(459.338)	(459.338)	(459.338)	(459.338)	(459.338)	(459.338)	(459.338)	(459.338)
EBIT (Reddito Operativo)	22.573.855	(12.474)	332.382	1.105.146	2.291.879	2.357.078	2.357.078	2.357.088	2.357.104	2.357.120	2.357.136	2.357.152	2.357.168
Spese e Imposte ⁽¹⁾	(123.250)	-	(123.250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quota interessi	(2.685.146)	-	(149.291)	(408.227)	(414.772)	(375.232)	(333.687)	(290.036)	(244.171)	(195.982)	(145.349)	(92.149)	(36.252)
EBT (Utile ante imposte)	19.765.459	(12.474)	59.841	696.919	1.877.108	1.981.846	2.023.391	2.067.052	2.112.932	2.161.138	2.211.787	2.265.003	2.320.916

⁽¹⁾ La voce di costo Spese e Imposte comprende (i) upfront fee dello 0,5% sull'importo totale erogato, (ii) imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo totale erogato, (iii) spese di agenzia dello 0,5% sull'importo totale erogato e (iv) altri costi finanziari per un importo totale di €10.000. Questi costi rappresentano spese iniziali legate alla concessione ed erogazione del finanziamento e sono sostenuti una tantum al momento della stipula.

Sostenibilità economica - Flussi di cassa immobiliari

Data	Anno a regime	Anno a regime											
		TOTALE	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Periodo		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Durata periodo		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
TOTALE RICAVI	49.888.563	665.805	1.452.540	3.066.400	4.761.120	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837	4.992.837
Totale ricavi da concessioni	36.354.884	665.805	1.087.734	2.252.375	3.516.279	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086	3.604.086
Totale ricavi da concessioni - gest. diretta	37.064.104	232.095	733.190	2.075.525	3.569.367	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741	3.806.741
Totale ricavi da concessioni - gest. CU	4.185.302	453.684	453.684	458.719	422.120	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637	299.637
Imposte di registro	187.782	3.429	5.612	11.631	18.163	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618	18.618
Vacancy	(3.693.083)	-	(64.570)	(208.056)	(358.951)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)	(382.688)
Contingency (Ricavi non incassati)	(1.201.439)	(19.974)	(34.569)	(73.813)	(116.257)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)	(119.603)
Totale oneri comuni di Mercato	13.533.679	-	364.806	814.024	1.244.841	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751	1.388.751
TOTALE COSTI	(19.250.781)	(398.969)	(722.057)	(1.226.536)	(1.730.164)	(1.896.670)	(1.896.670)	(1.896.660)	(1.896.644)	(1.896.628)	(1.896.612)	(1.896.596)	(1.896.580)
Costi di gestione MCC (totale)	(15.755.547)	(119.894)	(440.799)	(939.259)	(1.436.355)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)	(1.602.405)
Costi di proprietà	(3.354.398)	(276.503)	(277.049)	(278.554)	(280.187)	(280.301)	(280.301)	(280.291)	(280.275)	(280.259)	(280.243)	(280.227)	(280.211)
IMU	(3.084.085)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.032)	(257.022)	(257.006)	(256.990)	(256.974)	(256.958)	(256.942)
Assicurazione	(223.368)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)	(18.614)
Imposte di registro	(187.782)	(3.429)	(5.612)	(11.631)	(18.163)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)	(18.618)
NET OPERATING INCOME	30.632.312	266.736	730.320	1.839.525	3.030.427	3.095.625	3.095.625	3.095.635	3.095.651	3.095.667	3.095.683	3.095.699	3.095.715
TOTALE CAPEX	(15.711.260)	(3.965.500)	(8.604.260)	(3.141.500)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
UNLEVERED CASH FLOW	14.921.053	(3.698.764)	(7.873.939)	(1.301.975)	3.030.427	3.095.625	3.095.625	3.095.635	3.095.651	3.095.667	3.095.683	3.095.699	3.095.715
Erogazione debito	9.000.000	-	6.000.000	3.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Spese e Imposte ⁽¹⁾	(123.250)	-	(123.250)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Quota interessi	(2.685.146)	-	(149.291)	(408.227)	(414.772)	(375.232)	(333.687)	(290.036)	(244.171)	(195.982)	(145.349)	(92.149)	(36.252)
Quota capitale	(9.000.000)	-	-	(375.715)	(779.885)	(819.425)	(860.970)	(904.621)	(950.486)	(998.675)	(1.049.308)	(1.102.508)	(1.158.405)
LEVERED CASHFLOW	12.300.438	(3.695.335)	(2.140.868)	925.714	1.853.933	1.919.587	1.919.587	1.919.597	1.919.613	1.919.629	1.919.645	1.919.661	1.919.677

(1) La voce di costo Spese e Imposte comprende (i) upfront fee dello 0,5% sull'importo totale erogato, (ii) imposta sostitutiva dello 0,25% sull'importo totale erogato, (iii) spese di agenzia dello 0,5% sull'importo totale erogato e (iv) altri costi finanziari per un importo totale di €10.000. Questi costi rappresentano spese iniziali legate alla concessione ed erogazione del finanziamento e sono sostenuti una tantum al momento della stipula.

2

Annex

Focus Approccio metodologico (1/2)

Premessa:

- ▶ EY ha effettuato i sopralluoghi «drive by» su tutti i Mercati Comunali Coperti le cui informazioni riguardo lo stato manutentivo sono state fornite direttamente da SOGEMI.
- ▶ EY non ha eseguito alcuna *Due Diligence* ambientale, tecnica e legale, né ha analizzato eventuali costi da sostenere relativi ad opere di bonifica (rimozione amianto, rimozione sostanze inquinanti nel suolo etc). Pertanto le CapEx nella slide successiva non ricomprendono eventuali stime di interventi/costi associati a tali elementi.

CONSIDERAZIONI GENERALI SU SUPERFICI, CAPEX E RICAVI:

Superfici (Superficie del sedime, superfici lorde dei fabbricati e superficie di vendita)

Tutte le superfici dei singoli asset (ad eccezione del MCC Rombon) sono state reperite dalle seguenti fonti:

SUPERFICI	FONTE
Superfici del sedime	Consistenze ricevute dalla valutazione effettuata da Praxi S.p.A., a luglio 2025
Superfici lorde dei fabbricati	Consistenze ricevute dalla valutazione effettuata da Praxi S.p.A., a luglio 2025
Superfici affittate	Consistenze ricevute dal Comune di Milano, che comprendono le superfici di (i) locali principali lordi, (ii) locali accessori diretti (i.e. retro bottega, bagni, etc) e (iii) pertinenze indirette (i.e. cantine), successivamente ponderate per ricavare la superficie di vendita come segue: <ul style="list-style-type: none">• Locali principali diretti: 100%• Locali accessori indiretti: 50%• Pertinenze indirette: 30%



Le superfici di competenza del MCC Rombon sono state ricevute dal management di SOGEMI

Focus Approccio metodologico (2/2)



ECONOMICS

Ricavi

La stima dei canoni di concessione da BP percepisce inizialmente l'importo dei **canoni 2024** (ricepiti dal Comune di Milano) fino a inizio interventi di riqualificazione e, successivamente, vengono stimati in funzione ad una redditività target (10%) in rapporto al capitale investito da SOGEMI.

Si segnala che per i Mercati a gestione tramite concessionario unico (MCC Wagner, MCC Isola Zara, MCC Morsenchio) i canoni rimarranno invariati fino alla scadenza della concessione, mentre per MCC Loreteggio ed MCC S. Maria del Suffragio, i cui contratti scadono nel 2028, saranno poi considerati nel BP tra i canoni dei Mercati a gestione diretta a seguito della scadenza contrattuale, in quanto SOGEMI ne assumerà la gestione.

Vacancy

(Stimata solo sui contratti dei Mercati a gestione diretta)

10%

Contingency - Ricavi non incassati

(Stimata solo sui contratti dei Mercati a gestione diretta)

3%

Oneri comuni di mercato

(Calcolata sulla GLA)

130 €/mq

COSTI

Costi di gestione MCC

(Calcolata sulla GLA - pre interventi di riqualificazione)

20 €/mq

Costi di gestione MCC

(Calcolata sulla GLA - post interventi di riqualificazione)

150 €/mq

CAPEX

Rebranding (Q4 2025)

50.000 €/asset

Light refurbishment (2026)

850 €/mq

Hard refurbishment (2026 - giu 2027)

~2.500 €/mq

FINANCIAL

Inflazione media: il BP è stato elaborato senza considerare l'impatto della componente inflattiva

Imposte di registro

Corrisposte da SOGEMI e successivamente ribaltate ai concessionari per l'intero importo

2%

Ammortamento (conferimento fabbricati)

33 anni

Ammortamento (CapEx)

33 anni

Assunzione speciale:

Per il Mercato di **Rombon** sono stati utilizzati tutti i dati derivanti dall'analisi effettuata da SOGEMI e TradeLab (valori CapEx e valori ricavi).

EY | Building a better working world

EY | Assurance | Tax | Transactions | Advisory

About EY

EY is a global leader in assurance, tax, transaction and advisory services. The insights and quality services we deliver help build trust and confidence in the capital markets and in economies the world over. We develop outstanding leaders who team to deliver on our promises to all of our stakeholders. In so doing, we play a critical role in building a better working world for our people, for our clients and for our communities.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information about our organization, please visit ey.com.

The UK firm Ernst & Young LLP is a limited liability partnership registered in England and Wales with registered number OC300001 and is a member firm of Ernst & Young Global Limited.

A list of members' names is available for inspection at 1 More London Place, London SE1 2AF, the firm's principal place of business and registered office. Ernst & Young LLP is a multi-disciplinary practice and is authorised and regulated by the Institute of Chartered Accountants in England and Wales, the Solicitors Regulation Authority and other regulators. Further details can be found at <http://www.ey.com/UK/en/Home/Legal>

© 2025 Ernst & Young LLP.
All Rights Reserved.

