

# *Sunshine Capital Investments S.p.A.*

---

## **AIM INVESTOR DAY**



**I Edizione**  
**Palazzo Mezzanotte**  
**3 aprile 2014**

# Sunshine – Overview (1)

## Descrizione

- **Sunshine Spa** (di seguito «Sunshine») è stata **costituita in Marzo 2013** per iniziativa di 3 imprenditori e ha la propria **sede legale a Bologna**.
- **Sunshine** ha le caratteristiche di una **Investing company** (ai sensi del Regolamento Emittenti di AIM Italia) e si è **quotata il 24 Gennaio 2014** sul **mercato AIM Italia/MAC** di Borsa Italiana tramite un'aumento di capitale rivolto a investitori istituzionali e professionali.



## Business model

- **Sunshine Spa** è una **Investing Company** specializzata nel **settore immobiliare** con **investimenti all'estero**, in particolare **negli USA**:
  - ✓ *Immobili da ristrutturare e successiva rivendita*
  - ✓ *Distressed assets immobiliari*
  - ✓ *Immobili a reddito*

## Obiettivi

- **Sunshine** intende **specializzarsi nel settore immobiliare negli USA con focus sulla Florida**, in particolare nell'**individuazione e acquisizione di immobili con elevato potenziale di rivalutazione o rendita**.

# Sunshine – Overview (2)

## Capitalizzazione

- Sunshine ha una **capitalizzazione pari a circa € 3,2 mln.**

## Management

- Sunshine ha un **management** dotato di **esperienza pluriennale** e **professionalità** nel settore **immobiliare negli USA**, nel **fund raising** e nel **corporate finance**.

## Investment Strategy

### Settori

- Settore Immobiliare

### Area geografica

- Stati Uniti con focus sulla East Coast

### Tipo di investimento

- Special Purpose Vehicle in forma di LLC o INC per ogni investimento immobiliare (anche in co-investimento) con una leva intorno al 50/60% nelle SPV

### Dimensione

- Da € 0,5 a 3 milioni di investimento immobiliare per ciascun veicolo

## Vantaggi competitivi

- Ottimizzazione struttura per investimenti immobiliari negli USA
- Maggior facilità di erogazione di finanziamenti da parte delle banche operative negli USA
- Ottimizzazione incidenza fiscale
- Significativo track record del management
- Business model innovativo

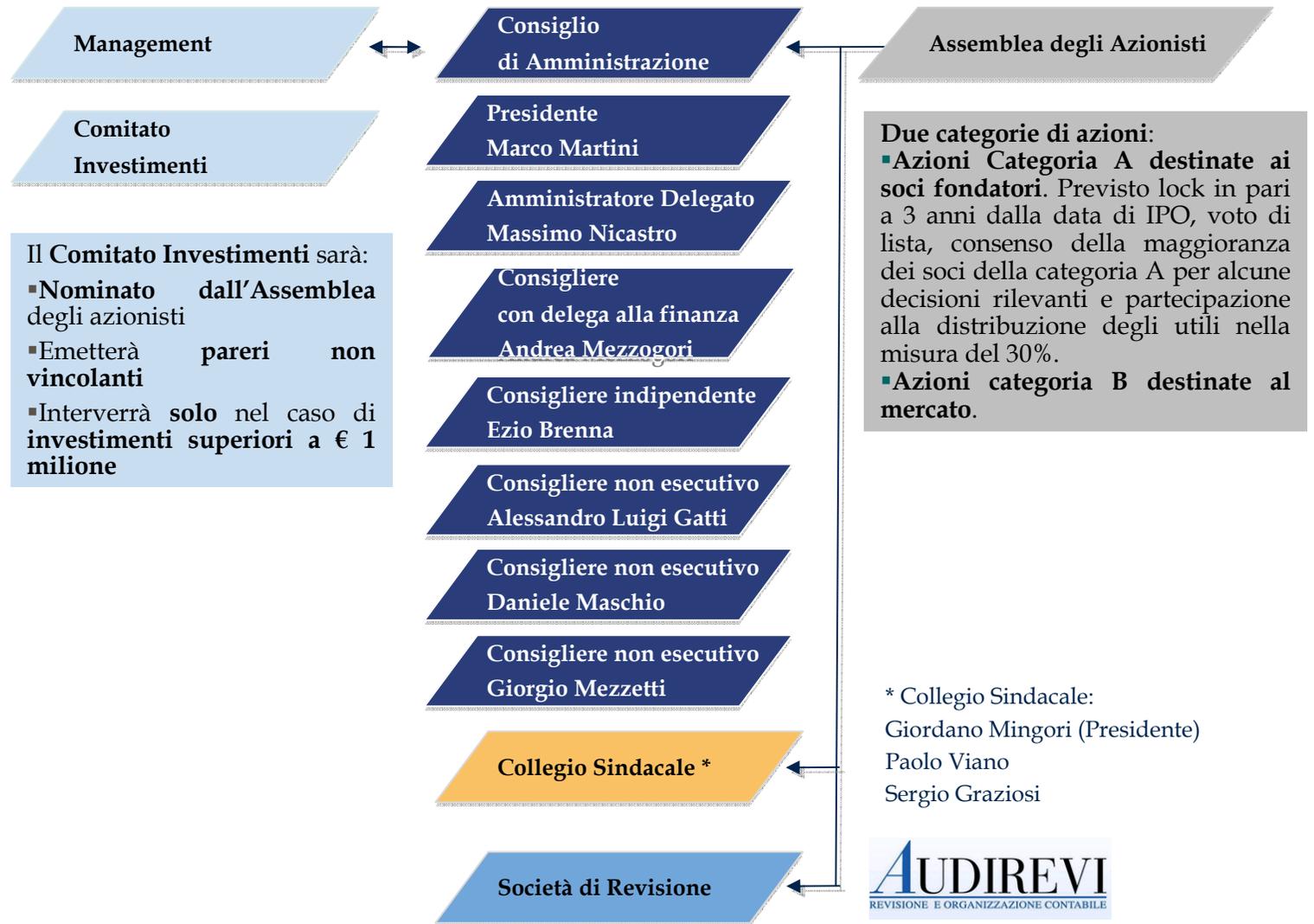
# Corporate Governance

Il Consiglio di Amministrazione della Società sarà inizialmente composto da 7 membri, di cui:

- 3 nominati dai soci fondatori
- 3 nominati dagli investitori
- 1 indipendente con voto di lista

## Retribuzione del Management:

- Gettone di presenza oltre al rimborso spese sostenute
- Amministratori con deleghe titolari delle azioni di categoria A partecipano alla distribuzione degli utili nella misura del 30%.



Il Comitato Investimenti sarà:

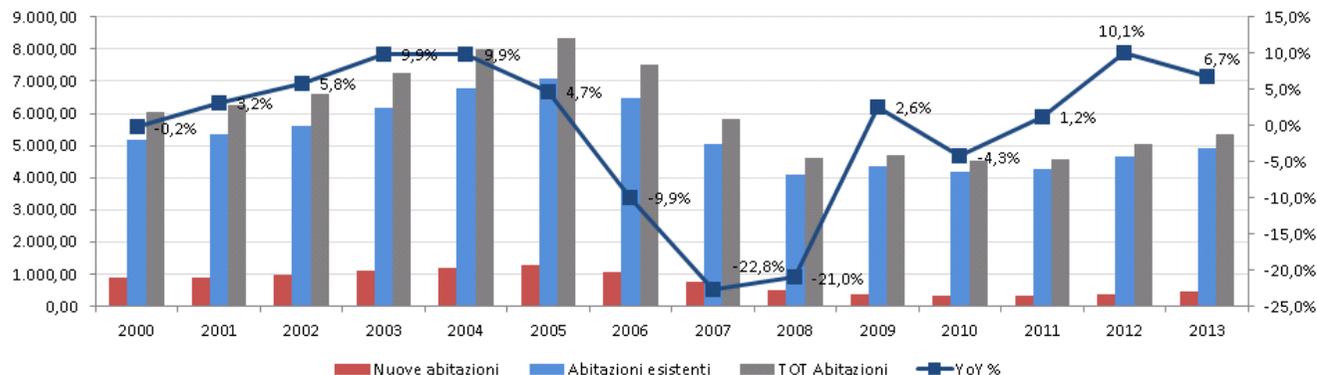
- Nominato dall'Assemblea degli azionisti
- Emetterà pareri non vincolanti
- Interverrà solo nel caso di investimenti superiori a € 1 milione

## Due categorie di azioni:

- **Azioni Categoria A** destinate ai soci fondatori. Previsto lock in pari a 3 anni dalla data di IPO, voto di lista, consenso della maggioranza dei soci della categoria A per alcune decisioni rilevanti e partecipazione alla distribuzione degli utili nella misura del 30%.
- **Azioni categoria B** destinate al mercato.

# Mercato RE negli USA (1)

**Abitazioni vendute negli USA (in migliaia) e variazione % YOY**

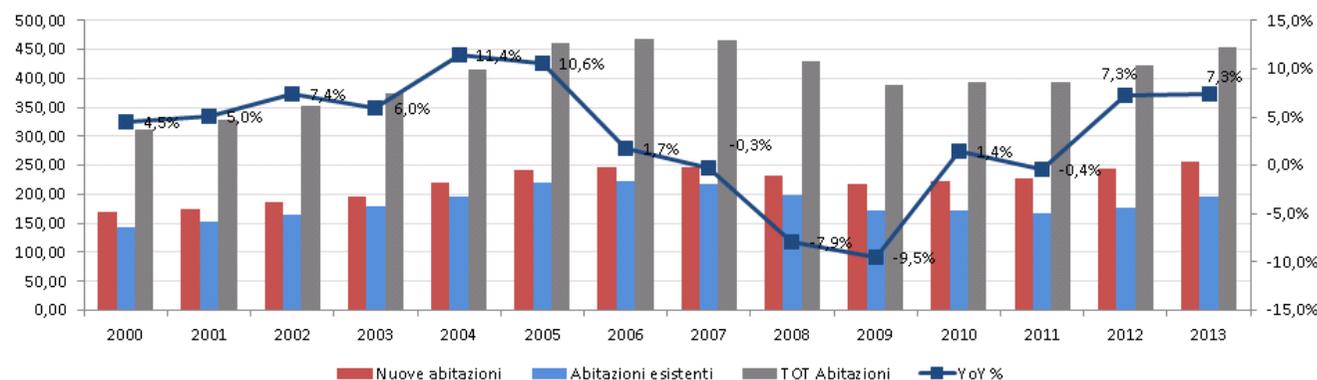


▪ Dopo il brusco calo nelle abitazioni vendute registrato nel periodo 2007 - 2008 si è registrata una decisa ripresa nell'ultimo biennio con particolare riguardo per le abitazioni già esistenti

Fonte: U.S. Department of Housing and Urban Development - National Housing Market Summary Dicembre 2013, Census Bureau, National Association of Realtors

▪ Anche l'andamento del prezzo delle abitazioni è in linea con il trend generale delle vendite. Nel periodo di crisi 2008 - 2009 i prezzi delle abitazioni hanno subito una riduzione media di circa il 9% per poi rimanere stabili nel biennio 2010 - 2011 ed infine aumentare significativamente negli ultimi due anni

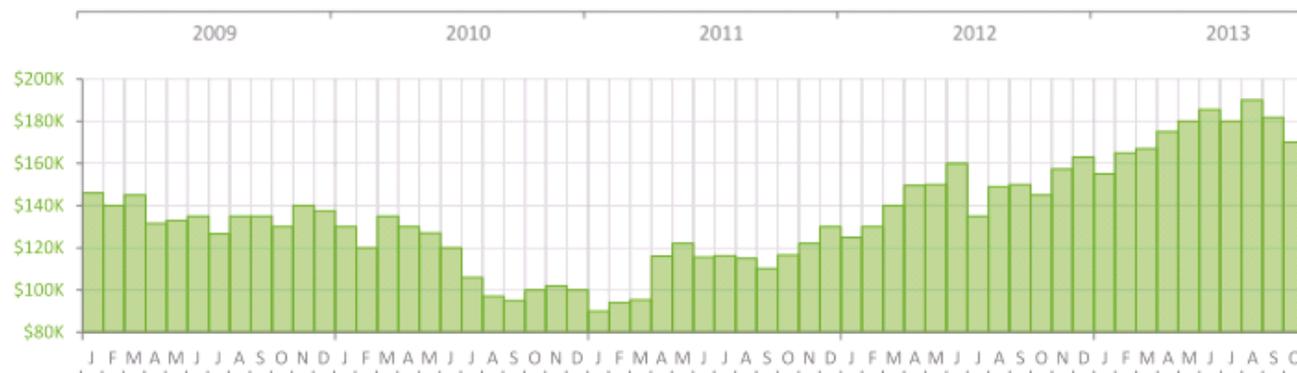
**Prezzi medi di vendita delle abitazioni negli USA (in migliaia) e variazione % YOY**



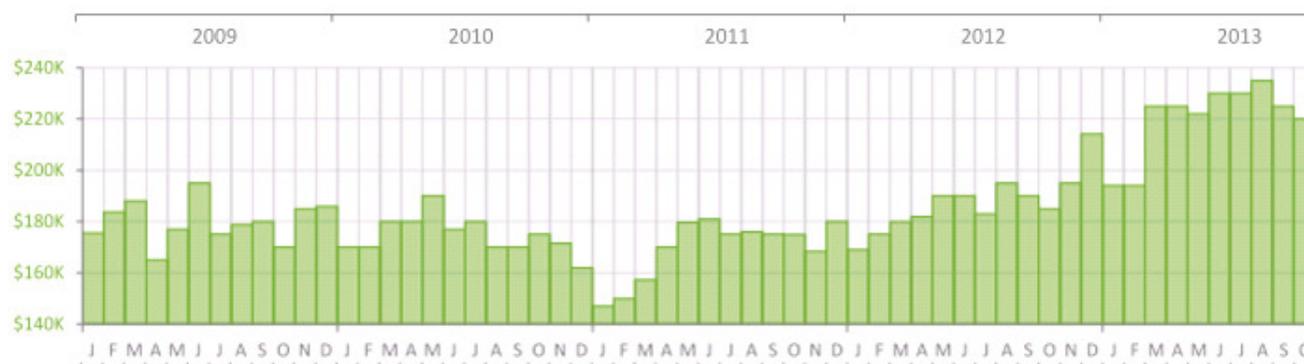
Fonte: U.S. Department of Housing and Urban Development - National Housing Market Summary Dicembre 2013, Census Bureau, National Association of Realtors

## Mercato RE a Miami (2)

Mediana prezzi di vendita degli appartamenti a Miami 2009 - 2013



Mediana prezzi di vendita delle case unifamiliari a Miami 2009 - 2013

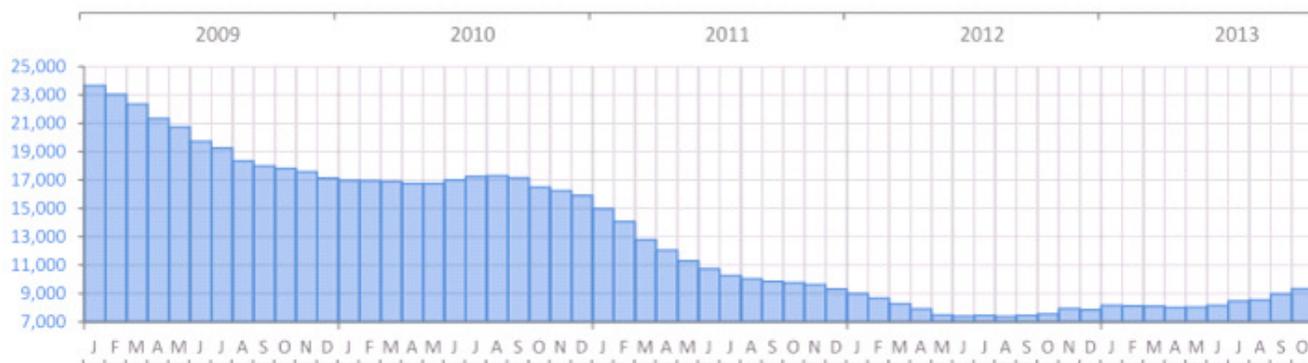


- Per quanto riguarda la mediana dei prezzi di vendita è possibile evidenziare significativi incrementi per entrambe le tipologie abitative.
- In particolare per gli appartamenti l'incremento è stato del +17,2% rispetto ad Ottobre 2012 attestandosi a circa \$ 170.000.
- Per le case unifamiliari l'aumento è stato del +18,9% attestandosi a \$ 220.000

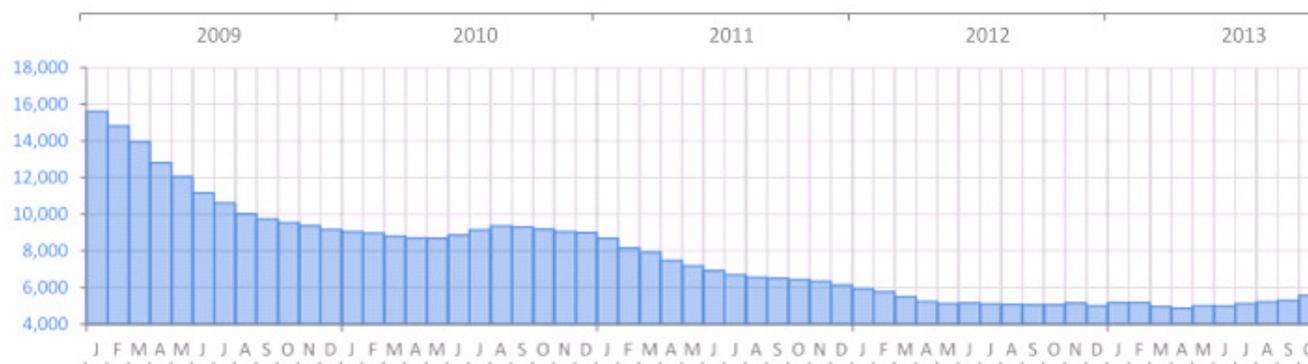
Fonte: Miami Association of Realtors - Monthly Market Summary October 2013

## Mercato RE a Miami (3)

Stock appartamenti in vendita a Miami 2009 - 2013



Stock case unifamiliari in vendita a Miami 2009 - 2013



- *L'analisi dell'andamento dello stock di abitazioni mostra una diminuzione continua nel periodo 2009 - 2013 per entrambe le tipologie abitative.*
- *In particolare per gli appartamenti la flessione è stata del -60% circa rispetto a Gennaio 2009.*
- *Per le case unifamiliari la diminuzione è stata del -65%.*
- *Questa contrazione dello stock di case disponibili ha contribuito ad incrementare i prezzi medi di vendita*

Fonte: Miami Association of Realtors - Monthly Market Summary October 2013

# Fiscalità SPV negli USA

## Tassazione LLC (Limited Liability Company)

- Utili vengono tassati ai singoli soci non in capo alla LLC (evita la doppia tassazione)
- Sunshine come investitore estero nella LLC e viene tassato come una Corp.

## Tassazione Corporation

- Sunshine come investitore estero viene assimilata a una C-Corporation con:
  - Imposta federale: aliquota minima del 15% e massima del 39%
  - Imposta statale: in Florida aliquota pari al 5,5% applicata esclusivamente sui redditi della società e non dei soci

Distribuzione utili alla Sunshine S.p.A.

Sunshine rimpatria gli utili realizzati in applicazione della convenzione Italia-USA contro la doppia impostazione

Dividendi in uscita: withholding tax del 5%

Sunshine verrà tassata su un imponibile pari al 5% dei dividendi ricevuti  
L'imponibile è assoggettato all'IRES con l'aliquota ordinaria del 27,5%

=  
IRES pari all' 1,375% dei dividendi ricevuti

*calcolo esemplificativo*

utile dell'operazione prodotto da LLC operativa	150.000
- tassazione di Sunshine in USA come socio di LLC	50.000
<b>dividendo lordo distribuibile da LLC a Sunshine</b>	<b>100.000</b>
ritenuta USA al pagamento del dividendo (withholding tax)	5.000
- IRES (27,50% sul 5% del dividendo distribuito)	1.375
+ credito d'imposta IRES per ritenute estere	250
<b>dividendo netto in cassa a Sunshine distribuibile ai soci</b>	<b>93.875</b>

# City Inn Hotel – Descrizione immobile (1)



**Hotel City Inn**  
7927 NW 7° Avenue  
Miami, Florida 33150



## Descrizione

- L'hotel è stato **costruito e aperto nel 1969** ad insegna Holiday Inn; successivamente è stato convertito in City Inn.
- **Attualmente** la struttura è **non operativa** e **necessita di opere di riqualificazione**. L'edificio copre **un'area complessiva di 107.500 mq** ed è disposto su **10 piani**, per un **totale di 198 camere**.
- L'hotel dispone inoltre di un **ristorante**, una **sala convegni**, una **piscina** e un **parcheggio esterno con 205 posti auto**.

## Contesto ambientale

- L'hotel è situato in una location strategica con elevata visibilità e facilità d'accesso grazie alla vicinanza dell'autostrada I-95.
- La struttura si trova inoltre vicino alle seguenti aree d'interesse:
  - ✓ Famose spiagge della Florida del Sud (fra cui South Beach)
  - ✓ Diversi ospedali (fra cui Jackson North Medical Center e Jackson Memorial Hospital)
  - ✓ Miami International Airport
  - ✓ Miami Cruise Port
  - ✓ Università

## Key Data

Hotel	City Inn
Anno costruzione	1969
N. Piani fuori terra	10
Prezzo struttura (\$)	5.800.000
Camere	198
Prezzo per stanza (\$)	29.293
Superficie Tot (mq)	107.500
Prezzo per mq (\$)	53,95
Ristorante/ Area Bar (mq)	4.370
- di cui Ristorante/Area Bar	3.170
- di cui Cucine	1.200
Sala Convegni (mq)	630
Piscina	1
Parcheggio (posti auto)	205

## Location



## City Inn Hotel – Descrizione immobile (2)



Il complesso immobiliare è composto, oltre che dall'hotel, da antenne per la comunicazione posizionate sul tetto del fabbricato e da terreni edificabili

Sunshine ha investito un milione di dollari per acquistare il 18,25% della Rinascimento Industriale LLC, società che detiene il 50% del complesso immobiliare

Nel 2013 Rinascimento Immobiliare LLC ha acquistato, in maniera paritetica con un



altro investitore, il complesso per ristrutturarlo e destinarlo alla vendita

A fronte di un investimento totale pari a circa 12,9 milioni di dollari, incluso l'acquisto del City Inn Hotel, antenne, terreni, la ristrutturazione del fabbricato e *contingency*, **si stima un valore di realizzo complessivo pari a circa 25 milioni di dollari** anche alla luce di una proposta di una catena alberghiera internazionale ricevuta per l'acquisto dell'immobile una volta ristrutturato

# Pinetree Driver 6335 LLC

## Miami Beach



Dal febbraio 2014 Sunshine è titolare del 23,39% di Pinetree Drive 6335 LLC, società di diritto americano, per effetto della sottoscrizione di una quota del valore di 400 mila dollari rinveniente dall'aumento del capitale sociale della stessa.

Pinetree Drive 6335 LLC ha acquistato, con l'intento di ristrutturare e rivendere, una villa di circa 520 mq sita a Miami Beach, con un esborso totale di circa 4 milioni di dollari. L'investimento sarà finanziato tramite il capitale sociale di Pinetree Drive 6335 LLC, pari a circa 1,7 milioni di dollari, nonché tramite un mutuo con rimborso biennale concesso dalla parte venditrice per la somma di 2,45 milioni di dollari.