

Nieuwsbrief

SEMESTER 2 2017

eurobrazil
I N V E S T

Make a profit by making a difference



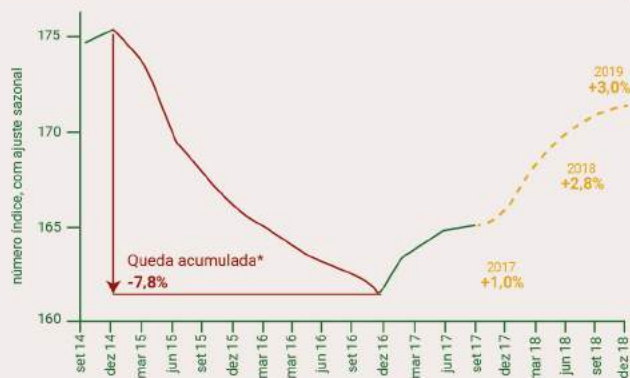
Beste obligatiehouders,

Het is ons een genoegen om u te informeren over de vorderingen van het EBI Affordable Housing programma en de implementatie van de tweede fase van onze investeringsstrategie. Met behulp van uw investeringen zorgt Euro Brazil Invest ervoor dat meer Braziliaanse families van een menswaardige woning en betere leefomgeving worden voorzien.

De nieuwsbrief bestaat uit vier secties:

- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
| 1 | ECONOMISCH HERSTEL FORSER DAN VERWACHT | 3 | SPONSORING BRAZILIAANS KOOR UNICANTO |
| 2 | IMPLEMENTATIE FASE 2 INVESTERINGSSTRATEGIE | 4 | STICHTING EBI EN ACTIVITEITENKALENDER |

Het vertrouwen in de Braziliaanse economie zit weer in de lift. Het land is opgeklommen uit de diepste recessie van de moderne geschiedenis. Voor 2018 en 2019 wordt een groei verwacht van maar liefst 2,8% c.q. 3,0%. De timing van obligatieprogramma II biedt u de unieke mogelijkheid om mee te profiteren van de kansen die deze economische herstelperiode met zich meebrengt. Het zal u dan ook niet verbazen dat programma II snel volloopt en ons totale klantenbestand ten opzichte van vorig jaar is verdubbeld. Het is ons een waar genoegen om te constateren dat bijna de helft van de inschrijvingen van obligatieprogramma II door bestaande klanten is gedaan. De EBI Directie dankt haar relaties van harte voor het door hen gestelde vertrouwen.



PIB Real

Em amarelo, expectativas de mercado (Pesquisa Focus, 16/02/2018). *Variação entre o quarto trimestre de 2014 e o quarto trimestre de 2016. Fonte: BCB / IBGE

Braziliaanse Centrale Bank: Bruto Nationaal Product Brazilie (02/2018).



Middels deze nieuwsbrief streven we ernaar om u zo goed mogelijk te informeren. Mocht u nog aanvullende vragen hebben of uw deelname in programma II willen zekerstellen, neem dan contact op met ons EBI Holland service team. Onze medewerkers staan voor u klaar in het Coengebouw te Amsterdam. We zijn bereikbaar op **020-760 89 89**.

Veel leesplezier!!
De EBI Directie

Disclaimer: De nieuwsbrief is bedoeld om obligatiehouders periodiek op de hoogte te houden van ontwikkelingen rondom de obligatie uitgiftes van EBI Affordable Housing Ltda. Het betreft geen aanbieding en dient niet gezien te worden als marketing materiaal.

Let op! U belegt buiten AFM-toezicht.
Geen prospectusplicht voor deze activiteit.

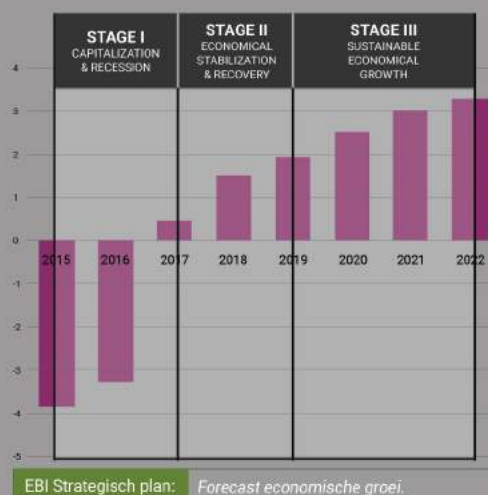
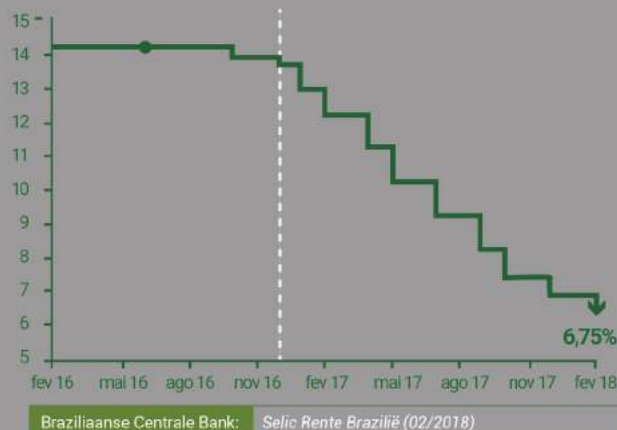


1

ECONOMISCH HERSTEL FORSER DAN VERWACHT

In onze vorige nieuwsbrief hadden we reeds aangekondigd dat de Braziliaanse economie zich vanaf 2017 weer licht zal herstellen. Uiteindelijk heeft de groei hoger uitgepakt dan verwacht.

De groeiforecast van 0,4% is uiteindelijk 1,0% geworden voor 2017. Voor 2018 en 2019 wordt 2,8% respectievelijk 3,0% groei verwacht. De inflatie is weer onder controle en de rente is op een historisch minimum, hetgeen een positieve invloed kan hebben op de vastgoedmarkt.



2015 and 2016 are actual figure / 2017 - 2019 are forecasts industry reports / 2020 - 2022 are forecasts based upon extrapolation

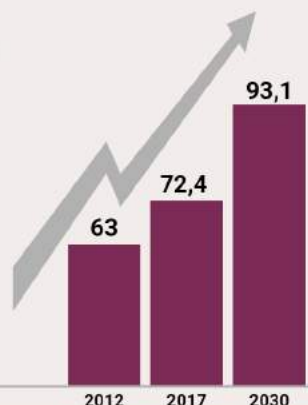
In de EBI - investeringsstrategie houden we er een conservatief beleid op na en gaan we ervan uit dat het verwachte significante herstel van de woningmarkt pas plaats zal vinden vanaf de tweede helft van 2019.

De voornaamste reden hiervoor is de banenmarkt. De CAIXA bank - die verantwoordelijk is voor het "Minha Casa Minha Vida" programma - heeft in 2016 haar kredietregels aangescherpt. Hierdoor kunnen uitsluitend hypotheeklen worden verstrekt aan personen die een formele, vaste baan hebben en worden bijverdiensten niet meer meegerekend bij de krediet evaluatie. Als gevolg hiervan verwachten we pas een significant herstel van de woningmarkt als de arbeidsmarkt herstelt.

De werkloosheid was in 2017 op haar hoogtepunt. In de tweede helft van 2017 heeft het herstel zich ingezet: Het laatste kwartaal van 2017 bedroeg 11,8% ten op zichte van 12,4% in het derde kwartaal van 2017. (Bron: Agencia do Brasil, 31-01-2018). Volgens cijfers van de Internationale Arbeids Organisatie zal de werkloosheid in 2018 en 2019 voor het eerst sinds 2014 aanzienlijk dalen. Van een totaal van 13,4 miljoen werklozen in 2017 zal het aantal worden teruggebracht tot 12,5 miljoen mensen in 2018 en 12 miljoen in 2019. (Bron: O estado de Sao Paulo, 22-01-2018).



Groeiend aantal families (miljoenen)



Ernst & Young: Sustainable Brazil, Housing market potential (2011)

De vraag naar woningen wordt overigens niet bepaald door het werkloosheidscijfer, maar door het banencijfer. Brazilië is een enorm groot land met een jonge beroepsbevolking rond de 30 jaar. In 2017 werden er maar liefst 90,7 miljoen personen geteld met een vaste baan. Dit is bijna 6 keer de totale bevolking van Nederland. Door de explosieve bevolkingsgroei komen er jaarlijks gemiddeld zo'n 1,5 miljoen nieuwe gezinnen bij. Dit betekent dat bij een gelijkblijvende werkloosheidscijfer het aantal gezinnen met een vaste baan - en hiermee de vraag naar woningen - per saldo met 1,5 miljoen toeneemt.

Een andere reden dat EBI significant herstel van de woningmarkt niet verwacht voor 2019 is gebaseerd op de gebrekkige liquiditeit van Braziliaanse families. In 2017 heeft de CAIXA bank het te financieren bedrag van de woning binnen het "Minha Casa Minha Vida" programma verlaagd van 90% naar 80%. Dit betekent dat de overheidssubsidies niet altijd toereikend zijn en er een aanbetaling gedaan moet worden. Recentelijk onderzoek van Agencia Brasil wijst uit dat de Braziliaanse gezinnen er - ondanks de economische groei - nog krap bijzitten: 78% heeft geen liquiditeit of staat zelfs in het rood. Het goede nieuws is dat de maximale subsidie voor het Prosperar project onlangs met ruim R\$4.000 verhoogd is tot R\$21.090, waardoor de financiële haalbaarheid van de woning voor Braziliaanse families uit de opkomende middenklasse wordt bevorderd.



2

IMPLEMENTATIE FASE 2 INVESTERINGSSTRATEGIE "BUY NOW"

In deze sectie wordt uiteengezet hoe EBI in de tweede helft van 2017 invulling heeft gegeven aan de tweede fase van de investeringsstrategie, die plaats vindt gedurende de economische stabilisatie- en herstelfase. De primaire kans is gelegen in het aankopen van vastgoed posities tegen gunstige prijzen. Deze investeringsmogelijkheid is tijdsgebonden: Met het groeiend vertrouwen in de economie zullen de koopjes naar alle waarschijnlijkheid grotendeels van de markt verdwijnen.



BUY NOW

FASE 2 | ECONOMISCHE STABILISATIE EN HERSTEL

Geschatte tijdsperiode	06/2017-06/2019
Obligatieprogramma 1	Jaar 3 en 4
Risico	o**** Matig/Hoog
Investerings mix	Conservatief
Strategische focus	Aankopen
Primaire kans	Profiteren van de kans om Vastgoed posities in te kopen tegen gunstige prijzen
Strategische keuze	1 Geleidelijk ontwikkelen en voorbereidingen treffen voor opschalen ontwikkelvolume
	2 Verlagen ontwikkelrisico door het inkopen van afgeprijsde units waarbij de marge gelijk of hoger is dan de ontwikkelmarge
	3 Het inkopen van afgeprijsde grondposities om hiermee de activawaarde en robuustheid van de onderneming te verhogen

STRATEGISCHE ACTIE 1: Geleidelijk ontwikkelen en voorbereiden opschalen Ontwikkelvolume

Gedurende de kapitalisatiefase van het project bevond Brazilië zich in een diepe recessie en heeft de EBI directie besloten om de ontwikkelsnelheid te reduceren en meer geld liquide te houden op goed renderende spaarrekeningen, teneinde het risico voor de investeerders te reduceren. In lijn met het economisch herstel is EBI voornemens om geleidelijk, op conservatieve manier, de ontwikkelsnelheid te verhogen.

Prosperar Residence | FASE 1

TEVREDEN BEWONERS EN OPLEVERINGEN IN VOLLE GANG

De condominiums 1 tot en met 3 zijn grotendeels bewoond. De verkoop van de woningen van condominium 4 is gelanceerd in November 2017 na vertragingen in de bureaucratie ten gevolge van onder meer het tragisch overlijden van de verantwoordelijke bouw ingenieur. De verkoop verloopt voorspoedig en de opleveringen zijn in volle gang, zoals u kunt zien in onderstaande foto's.

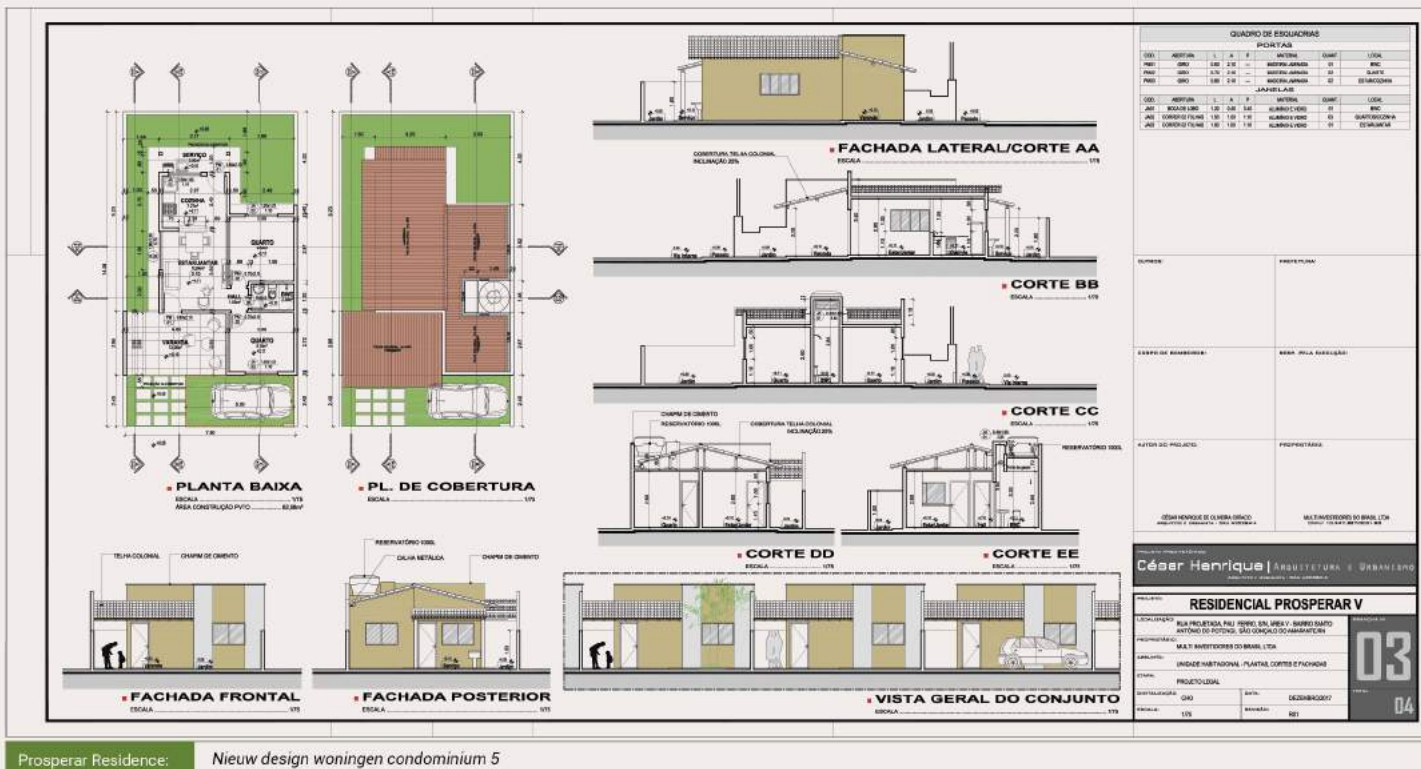


Op de facebook pagina van de bewoners "Condominio Prosperar Residence" kunt u uit eerste hand te zien hoe de families genieten van hun nieuwe woning en leefomgeving.

Prosperar Residence | FASE 1

UPGRADE CONDOMINIUM 5

Op dit moment worden wijzigingen aangebracht in de woningen van condominium 5. De woningen worden zo'n 10m2 ruimer, waardoor het wooncomfort en de taxatiewaarde worden verhoogd. Daarnaast worden een aantal technische wijzigingen doorgevoerd om mogelijke risico's voor toekomstige bank compliance te voorkomen.



Prosperar Residence | FASE 2

SCHAALVERGROTING EN JOINT VENTURE



Aan de hand van markt- en benchmarkingonderzoek is besloten om de condominiums in de nieuwe fases groter te maken. Er wordt over nagedacht de condominiums 6 t/m 9 samen te voegen tot één groter condominium. Hiermee kunnen schaalvoordelen worden gerealiseerd en de recreatiefaciliteiten worden verbeterd, teneinde nog meer levenskwaliteit te bieden voor onze toekomstige bewoners.



Prosperar Residence: Voorzitter Stichting EBI bij de nieuwe fases Prosperar



Prosperar Residence:

Foto's benchmarking onderzoek fase 2



Voor de ontwikkeling van fase 2 zijn we in gesprek met één van de grootste bouwondernemingen van Natal om een strategische samenwerking aan te gaan. Hierdoor kan EBI meeprofiteren van specifieke financieringsvoordelen bij de CAIXA bank die deze bouwer heeft als gevolg van zijn 25 jarig track record en kwaliteitscertificeringen.

STRATEGISCHE ACTIE 2: Aankoop units met discount

De onderneming heeft 25 appartementen aangekocht van het Bela Parnamirim project met maar liefst 34% korting. Met dit type aankopen beoogt de directie enerzijds te profiteren van grote marges met een laag ontwikkelrisico. Daarnaast wordt het risico van de onderneming verlaagd door spreiding aan te brengen in de investeringsportfolio. De verkoop en bouw van het project verlopen voorspoedig.



Recidencial Bela Parnamirim:

Artist Impression



Recidencial Bela Parnamirim:

Voortgang Bouw fase 1



Recidencial Bela Parnamirim:

Voortgang Bouw fase 1



Recidencial Bela Parnamirim: Voortgang Bouw fase 1

STRATEGISCHE ACTIE 3: Aankoop grondposities met discount

Uit recent, grootschalig vastgoedonderzoek komt naar voren dat NU het beste moment is om vastgoed aan te kopen (Bron: Exame, mei 2017). De EBI directie heeft de strategische beslissing genomen gebruik te maken van deze kans door – gedurende de economische herstelperiode - een groter gedeelte van de investeringsmix aan te wenden voor de aankoop van land en woningen met significante kortingen. Dit kan een positief effect hebben op de activawaarde en robuustheid van de onderneming. Het is de bedoeling om dit aangekochte vastgoed vanaf midden 2019 (wanneer de vastgoedmarkt naar verwachting weer is aangetrokken) door te verkopen en of verder te ontwikkelen.



IN HET TWEEDE SEMESTER VAN 2017 HEBBEN DE VOLGENDE INVESTERINGEN IN BOUWGROND VOOR SOCIALE WONINGBOUW PLAATSGEVONDEN:



BUY NOW

Aankoop 20 residentiële plots 33,33% onder taxatiewaarde

Binnen bestaande wijk ingemeente São Gonçado do Amarante met volledige infrastructuur voor toekomstige ontwikkeling en/of doorverkoop.

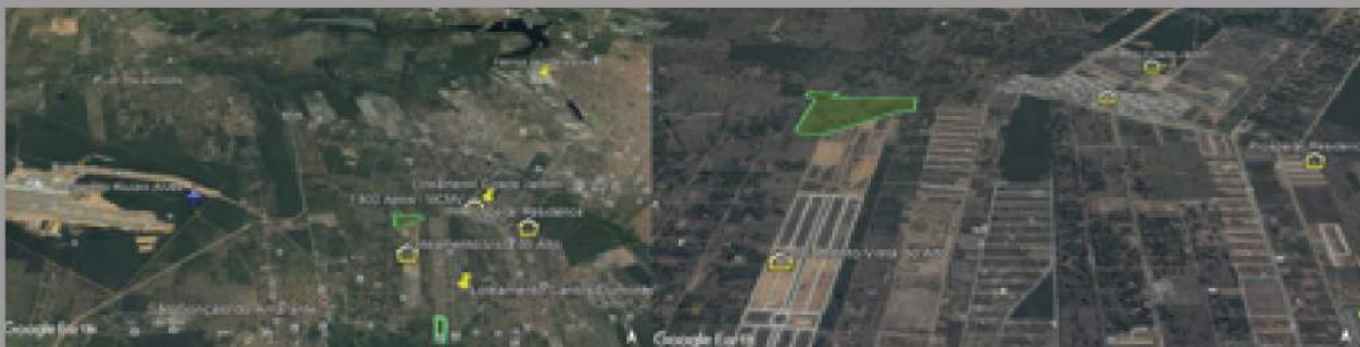




BUY NOW

Aankoop 31.905 m2 bouwgrond 50% onder taxatiewaarde

Eeste lijn urbane expansie in de gemeente São Gonçado do Amarante. Gelegen tussen twee bestaande loteamentos. Visto de Alto en Alto Plano op 480 meter van fase 2 Properar. Toegangswegen en electriciteit tot aan het plot. Ons grondstuk maakt voor 25% deel uit van een project voor de ontwikkeling van bouwkevels met volledige infrastructuur. Het concept master plan is ontwikkeld door de gerenommeerde architect Cesar Henrique en bestaat uit 349 residentiele en commerciële kavels en ruime groenzones



3

EURO BRAZIL INVEST SPONSORT BRAZILIAANS KOOR UNICANTO



Bijna vier eeuwen lang drijven Nederlanders en Brazilianen reeds handel met elkaar. Om die eeuwenoude band te eren heeft het Hollands Vocaal Essemble het Braziliaanse koor Unicanto uitgenodigd om naar Nederland te komen.

Als hoofdsponsor heeft Euro Brazil Invest dit unieke "Paixão Musical" event mede mogelijk gemaakt. De concerten hebben plaatsgevonden in Haarlem, Utrecht en Amsterdam op 4, 5 en 6 oktober jongstleden. Tijdens de concerten hebben onze relaties kunnen genieten van originele Braziliaanse muziek met weerklanken uit het tropisch regenwoud en snelle moderne ritmes van de hedendaagse muziek. De mix van Braziliaanse en Europese muziek heeft geleid tot een unieke muzikale samenhang.



4**STICHTING EBI EN ACTIVITEITENKALENDER****NIEUWS UIT DE STICHTING**

Sinds de openstelling van de obligatielening hebben wij met veel succes de eerste obligatielening kunnen vol storten. Vanwege de grote vraag van investeerders, hebben wij inmiddels een tweede obligatieprogramma opgestart waarbij wij constateren dat ook hiervoor veel belangstelling bestaat. In overleg met de uitgevende vennootschap onderzoeken wij de mogelijkheid voor een verdere uitbreiding. De reacties van de bewoners van de woningen die met deze gelden zijn gebouwd, zijn dermate enthousiast dat het voor de hand ligt om meerdere bouwprojecten ter hand te nemen.

**WIST U DAT?**

Voor de obligatiehouders die in 2016 hebben gestort, hebben wij inmiddels de opgaves verzonden zodat de belastingaangifte kan worden ingevuld. Als obligatiehouder van EBI zijn er 2 mogelijkheden van fiscale behandeling.

De eerste mogelijkheid is dat u deze obligaties heeft aangeschaft in privé waardoor deze obligaties automatisch in box 3 terecht komen. In verband met het belastingverdrag Nederland-Brazilië, waarbij de belasting in Brazilië in rekening wordt gebracht is er met gebruik making van de regeling, ter voorkoming van dubbele belasting, de heffing in box 3 vrijgesteld. Jaarlijks krijgt u hiervan een opgave.

De tweede mogelijkheid is dat u deze obligaties heeft aangeschaft in uw eigen B.V. Hierbij is eveneens het belastingverdrag Nederland-Brazilië van toepassing, waarbij in deze situatie de uitgekeerde rente welke belast is in Brazilië, in Nederland met gebruik making van de regeling, ter voorkoming van dubbele belasting, onbelast kan worden genoten in uw B.V.

In beide situaties dient u een beroep te doen op deze fiscale faciliteit. Mochten hierover nog vragen zijn kunt u uiteraard altijd terecht bij de Stichting of raadpleeg uw eigen fiscaal adviseur.



MELD U AAN VOOR DE KENNISMAKINGSBIJEENKOMST

**“Make a profit by making a difference”
Op woensdag 9 mei om 15:30 uur**

Ons relatiebestand is de afgelopen periode flink gegroeid, en wat ons verblijdt is te merken dat u ons bedrijf en onze projecten een warm hart toedraagt. Velen van u hebben om die redenen aangegeven dat ze ons willen introduceren bij familie, vrienden, kennissen en overige relaties. Dit gebeurt nu al regelmatig en heeft geleid tot meer deelnemers in ons obligatieprogramma. Wij maken ook graag kennis met uw netwerk om deze zo goed mogelijk te informeren en het persoonlijk contact te versterken. Het is ons dan ook een waar genoegen om u van harte uit te nodigen voor onze kennismakingsbijeenkomst. Hoe meer deelnemers we weten te enthousiasmeren voor het obligatieprogramma des te méér families we in Brazilië van een menswaardige woning kunnen voorzien.

De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- Euro Brazil Invest en de uitgifte van het EBI Affordable Housing Obligatieprogramma II.
- De vorderingen van de sociale woningbouwprojecten “Prosperar Residence” en “Bela Parnamirim”.
- Forecast Brazilië, Investeringsstrategie en concrete nieuwe investeringen.
- Mogelijkheid om ons team en uw mede-investeerders beter te leren kennen.

KOM KENNIS MET ONS MAKEN OP

Woensdag 9 mei

Tijdstip :	15:30 uur
Plaats :	Amsterdam
Locatie:	Coengebouw (Kabelweg 37-1014 BA)
Maximaal:	30 plaatsen

Maak kennis met het Nederlandse team onder leiding van **Rémon Koster** die u uit eerste hand laat zien hoe de sociale woningbouwprojecten van de EBI Affordable Housing Obligaties vorderen. Er wordt een **digitale tour** weergegeven van Natal (Brazilië, Rio grande do Norte) en de expansie van haar buitengemeenten. Het Nederlands team zal u onder andere **nieuwe investeringen** presenteren en maken u helder wat de rendementen, zekerheden en fiscale voordelen zijn van deze unieke, maatschappelijke verantwoorde investeringskansen en staan klaar om uw vragen te beantwoorden.

Wilt u de bijeenkomst bijwonen?

Aanmelden doet u simpel door ons een e-mail te sturen naar informatie@eurobrazilinvest.nl of telefonisch via het nummer **+31 (0)20-760 89 89**.