

Nieuwsbrief

SEMESTER 1 2018



Beste obligatiehouders,

Het is ons een genoegen om u te informeren over de vorderingen van de EBI Affordable Housing obligatieprogramma's en het vervolg van de implementatie van de tweede fase van onze investeringsstrategie, zoals in juni 2017 is gepubliceerd. Met behulp van uw investeringen zorgt Euro Brazil Invest ervoor dat meer Braziliaanse families van een menswaardige woning en betere leefomgeving worden voorzien.

Deze nieuwsbrief bestaat uit vier secties:

1

GELEIDELIJK HERSTEL VAN DE ECONOMIE

3

INSPECTIEREIS VAN ONZE KLANTEN

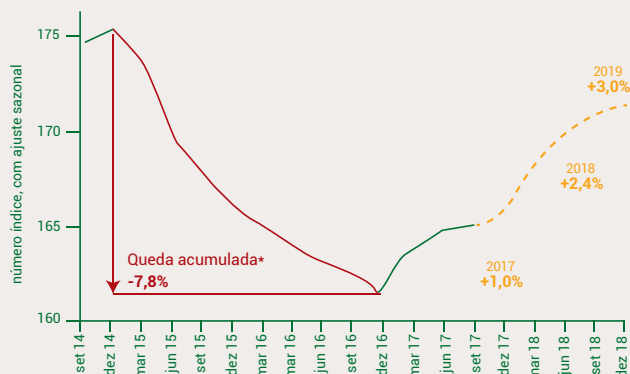
2

IMPLEMENTATIE FASE 2 INVESTERINGSTRATEGIE

4

NIUW BESTUUR STICHTING EBI

De Braziliaanse recessie is inmiddels achter de rug en het economisch herstel heeft zich geleidelijk ingezet. 2017 liet een geringe groei zien van 1,0%. De verwachte groei voor 2018 is onlangs door de Centrale Bank bijgesteld van 2,8% tot 2,4%. Recente stakingen in de transportsector en onzekerheid rondom de aankomende presidentsverkiezingen kunnen de groei mogelijk negatief beïnvloeden. De vooruitzichten voor 2019 zijn veelbelovend: De Centrale Bank ziet Brazilië volgend jaar weer 3,0% groeien.



PIB Real

Em amarelo, expectativas de mercado (Pesquisa Focus, 25/05/2018). *Variação entre o quarto trimestre de 2014 e o quarto trimestre de 2016. Fonte: BCB / IBGE

Braziliaanse Centrale Bank: Bruto Nationaal Product Brazilië (05/2018).



Middels deze nieuwsbrief streven we ernaar om u zo goed mogelijk te informeren. Mocht u nog aanvullende vragen hebben of informatie over programma II willen inwinnen, 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

GELEIDELIJK HERSTEL VAN DE ECONOMIE

1.1. GELEIDELIJK HERSTEL IN LIJN MET INVESTERINGSSTRATEGIE JUNI 2017

De Telegraaf



HELEWIS

SPORT

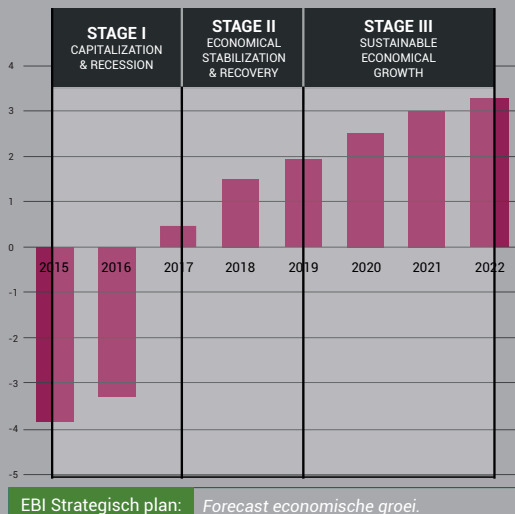
ENTERTAINMENT

FINANCIËL

MEER

Groei economie Brazilië zet door

Door ANP PRODUCTIONS
30 mei 2018 in FINANCIËL



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

Het geleidelijk herstel van de economie is in lijn met de investeringsstrategie. In ons conservatief beleid gaan we ervanuit dat het duurzame herstel van de economie niet eerder plaatsvindt dan tweede helft van 2019. Belangrijke voorwaarden voor dit herstel zijn onder meer: het verder aanpakken van de corruptie, reductie van de overheidsuitgaven en het verbeteren van de koopkracht. Door het gebrek aan draagvlak van president Michel Temer heeft de overheid het ouderwetse pensioenstelsel nog niet weten te hervormen. Deze taak is nu vooruitgeschoven naar de nieuwe presidentskandidaat. De forecast van zowel de Braziliaanse centrale Bank als de Spaanse Bank BBVA voor 2019 is positief met een groei van 3,0%.

// We hebben de zwaarste crisis uit de geschiedenis van Brazilië doorgemaakt. Voor de nabije toekomst geloof ik in snelle verbetering. //

Bron: George Vidor (ruim 20 jaar expert over Braziliaanse economie), 6-7-2018



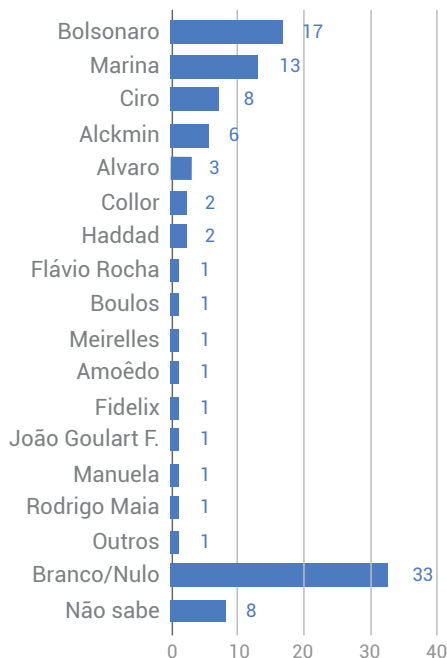
George Vidor:

Ruim 20 jaar expert over Braziliaanse economie

1.2. PRESIDENTIËLE VERKIEZINGEN



In oktober 2018 zullen in Brazilië de verkiezingen worden gehouden om de president van de staat te kiezen. De president 'van Brazilië' wordt gekozen volgens het tweekringsysteem. Burgers kunnen hun kandidatuur indienen voor het presidentschap en deelnemen aan de algemene verkiezingen, die worden gehouden op de eerste zondag van oktober (in dit geval 7 oktober 2018). Als de meest gestemde kandidaat meer dan 50% van de totale stemmen voor zijn rekening neemt, wordt hij of zij verkozen verklaard. Als de 50% - drempel niet wordt bereikt door een kandidaat, wordt een tweede stemronde gehouden op de laatste zondag van oktober (in dit geval 28 oktober 2018). In de tweede ronde mogen alleen de twee meest gekozen kandidaten uit de eerste ronde deelnemen. De winnaar van de tweede ronde is verkozen tot president van Brazilië.



(Bron) IBOPE: Juni 2018

Dit jaar is een bijzonder verkiezingsjaar. Brazilië heeft de wereld laten zien dat ze een volwassen democratie is. Het anticorruptie proces "Lavajato" (operatie wasstraat) heeft Brazilië 's allergrootste politieke kopstukken berecht, hetgeen ondenkbaar was in Brazilië en nog steeds ondenkbaar is in vele andere landen op de wereld. Ook de gedoodverfde favoriet in de verkiezingsstrijd - voormalig president Lula de Silva van de Braziliaanse arbeiderspartij - is vervolgd voor corruptie. Hij zit op dit moment een gevangenisstraf uit waardoor hij zich waarschijnlijk niet kandidaat kan stellen.

In dit scenario ziet het er volgens opiniepeilingen naar uit dat de zeer rechtse partij van Jair Bolsonaro op een overwinning afstreeft. Bolsonaro staat onder meer bekend om zijn radicale aanpak van onder meer de veiligheid van het land. In zijn economisch beleid laat hij zich adviseren door de goeroe Paulo Guedes (PhD Chicago University), die goed ligt bij de investeringswereld, vanwege zijn neo liberaal beleid. (Bron: Cartacapital, 05-07-2018).

1.3. GESPANNEN MARKT VANWEGE VERKIEZINGEN

De dollar stevent momenteel af op 4 Reais. Deze koers laat zien dat de markt gespannen is met het onvoorspelbare verkiezingsresultaat en de vraag of de nieuwe president de noodzakelijke pensioenshervormingen doorvoert. De onzekere situatie in de wereldeconomie ten gevolge van de mogelijke handelsoorlogen dragen ook bij aan een sterkere dollar. Een sterkere dollar is een terugkomend verschijnsel in Brazilië tijdens verkiezingsjaren. Vaak neemt daarna de Real weer in waarde toe, mits de economische indicatoren dit natuurlijk toelaten. Volgens William Landers, Managing Director van BlackRock biedt Brazilië op dit moment goede investeringskansen. Daarom heeft 's werelds grootste vermogensbeheerder haar assetpositie in Brazilië zeer recentelijk verhoogd. (Bron: William Landers, Blackrock, Bloomberg, 02-07-2018)



Blackrock, Bloomberg: William Landers

1.4. GROEI LUCHTHAVEN SÃO GONÇALO DO AMARANTE



São Gonçalo do Amarante: Luchthaven

Het jaar 2017 was een jaar van groei voor de luchthaven van São Gonçalo do Amarante (Natel). Gedurende het jaar passeerden meer dan 2.4 miljoen mensen de terminal, dat 3,8% meer is dan in 2016. Ook het luchtvaarttransport van goederen overtrof de verwachtingen. De luchthaven behandelde 12,4 duizend ton, eindigde 2017 met een positief saldo en 3,26% meer dan in 2016. De directie noemde 2017 een overwinning op de recessie en hervatting van de groei en gelooft erin dat het verkeer in 2018 zal blijven groeien. Onze projecten voor verkavelingen en woningen voor sociale woningbouw in São Gonçalo do Amarante worden naar verwachting positief beïnvloed door de groei van de luchthaven, die zich op slechts enkele kilometers bevindt.

2

IMPLEMENTATIE FASE 2 INVESTERINGSSTRATEGIE "BUY NOW"

In deze sectie wordt uiteengezet hoe EBI in de eerste helft van 2018 vervolg heeft gegeven aan de invulling van de tweede fase van investeringsstrategie, die plaats vindt gedurende de economische stabilisatie- en herstelfase. De primaire kans is gelegen in het aankopen van vastgoedposities tegen gunstige prijzen. Deze investeringsmogelijkheid is tijdsgebonden: Met het groeiend vertrouwen in de economie zullen de aankoopkansen 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	◦●●●● 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

Prosperar Residence | FASE 1

CONDOMINIUM 4 VOLLEDIG OPGELEVERD

Gedurende het 1e semester van 2018 zijn alle woningen van condominium 4 opgeleverd. Hiermee zijn de condominiums 1 tot en met 4 van het innovatieve woonproject Prosperar Residence grotendeels bewoond. Naar verwachting zijn de vergunningen van de verbeterde, ruimere woningen van condominium 5 gereed omstreeks september van dit jaar.



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

Bouwkavels São Gonçalo do Amarante PROJECTONTWIKKELING BOUWKAVELS IN VOLLE GANG

Einde 2017 heeft de onderneming een strategische grondpositie ingenomen in gemeente São Gonçalo do Amarante, waar de beschikbare bouwgrond steeds schaarser wordt. Recentelijk hebben we deze positie weten uit te breiden naar een totaal van 6,4 hectares.



Grondpositie 6,4 Ha:

Google Earth grondpositie 6,4 Ha voor bouwkavels met infrastructuur

De uitbreiding, die is aangekocht met korting van 47% op de taxatiewaarde, is gelegen in de eerste lijn van de urbane expansie. De bouwgrond maakt deel uit van een project voor de ontwikkeling van bouwpercelen met volledige infrastructuur. Voor dit project is een nieuwe onderneming opgericht waarvan EBI voor 50% aandeelhouder is.

Op dit moment zijn de ingenieurs en milieuspecialisten bezig met het verrichten van verscheidende studies, die nodig zijn voor het verkrijgen van de vergunningen voor het verkavelen en aanleggen van de infrastructuur. Naar verwachting zullen deze studies tweede helft dit jaar worden afgerond waarna de vergunningen kunnen worden aangevraagd.



Grondpositie 6,4 Ha:

Panorama foto grondpositie 6,4 Ha voor bouw kavels met infrastructuur.



Architect Cesar Henrique:

Voorlopig masterplan voor project 349 bouw kavels met infrastructuur

De investeringsstrategie van EBI ten aanzien van dit project is tweeledig: Ten eerste heeft de onderneming haar balanswaarde weten te verbeteren door het aankopen van de desbetreffende grondpositie met discount. Op dit moment is de onderneming bezig om waarde toe te voegen aan de kale grond door het ontwikkelen van bouw kavels met infrastructuur. Naar verwachting is het vergunningsproces voor de ontwikkeling van deze bouw kavels halverwege 2019 gereed. Dit kan mogelijk aansluiten met de aanvang van de derde fase van onze investeringsstrategie gericht op het verder opschalen van het ontwikkelvolume van sociale woningen. Op aangrenzende grondpercelen vinden op dit moment volop bouwactiviteiten plaats, hetgeen een positieve invloed kan hebben op de waarde van de aangekochte grondpositie.

STRATEGISCHE ACTIE 2: Aankoop units met discount

Bela Parnamirim | Fase 1

BOUW RESIDENCIAL BELA PARNAMIRIM VORDERT GESTAAG

De onderneming heeft 25 appartementen aangekocht van het Residencial Bela Parnamirim project met maar liefst 34% korting. Dit sociale woningbouwproject wordt gesubsidieerd door het Braziliaanse sociale woningbouwprogramma Minha Casa Minha Vida en onderscheidt zich van haar concurrenten door een uitstekende locatie en onderscheidende recreatiefaciliteiten. September vorig jaar is de bouw van fase 1 aangevangen en deze vordert gestaag.

MAART 2018



Residencial Bela Parnamirim: Fase 1 – Maart 2018

JUNI 2018



Residencial Bela Parnamirim: Fase 1 – Juni 2018



De verkoop van de appartementen van Bela Parnamirim verloopt voorspoedig. Inmiddels zijn meer dan de helft van de aangekochte appartementen van EBI reeds verkocht. Ook tijdens vastgoedbeurs in Natal zijn de appartementen aangeboden via onze makelaar Aliança imobiliária.

Beursstand Aliança:

Natal – Maart 2018

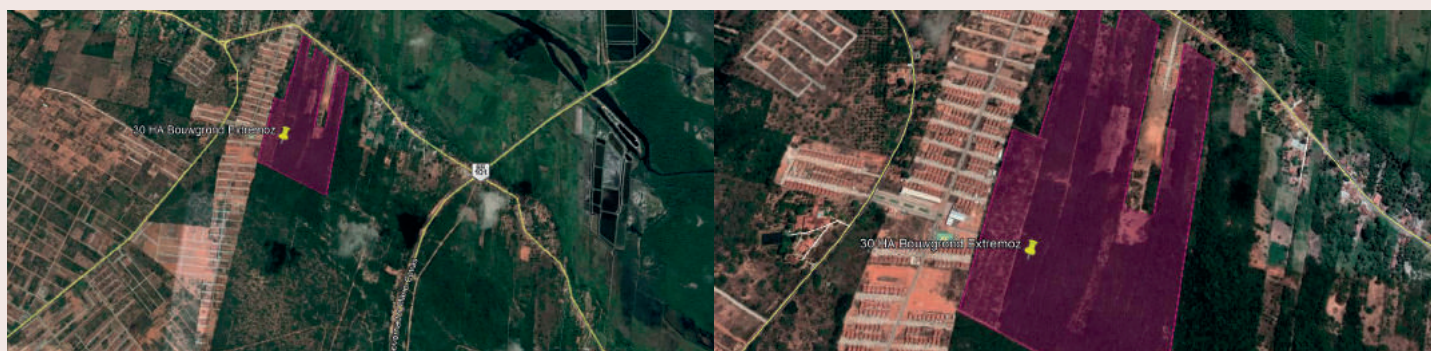
STRATEGISCHE ACTIE 3: Aankoop grondposities met discount

Bouwgrond Extremoz

AANKOOP 30 HA BOUWGROND IN GEMEENTE EXTREMOZ

33,33% ONDER TAXATIEWAARDE

De bouwgrond is aangekocht voor R\$20,00 per m2 (naar schatting €4,54). De grond is officieel getaxeerd op R\$30,00 per m2 (naar schatting €6,82). Voor het totaal aangekochte plot ter grootte van 300.000 m2 betekent dit dat er een totale korting van R\$2.000.000,00 (naar schatting €454.545) is gerealiseerd.



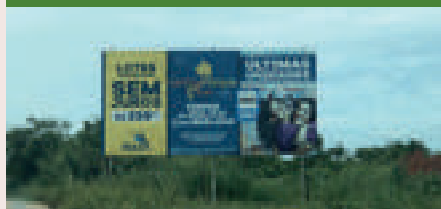
Locatie Extremoz:

30 HA Bouwgrond

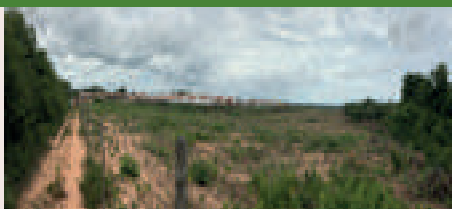
POTENTIE VOOR WAARDEGROEI

Het grondstuk is niet uitsluitend aangekocht vanwege de lage prijs, maar met name vanwege het perspectief voor waardegroei, dat wordt bevestigd door het taxatierapport. De verwachte waardegroei wordt gedreven door de explosieve urbane groei van de gemeente Extremoz, de recente ontsluiting met het centrum van Natal en de reeds aanwezige faciliteiten.

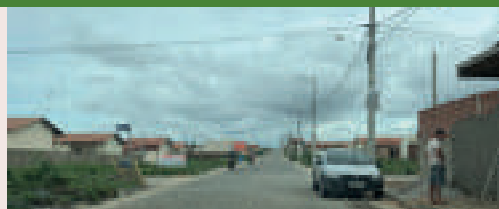
Locatie Extremoz:



Verkoop van kavels voor R\$225/m2



De grondpositie



Bestaande bewoning naast grondpositie

EXPLOSIEVE URBANE GROEI

De gemeente Extremoz is - naast São Gonçalo do Amarante en Parnamirim - één van de belangrijkste expansiezones van Gran Natal. In de Google Earth images van respectievelijk 2012 en 2017 kunt u de explosieve groei zien die de gemeente de afgelopen vijf jaar heeft doorgemaakt door voornamelijk de bouw van betaalbare woningen voor de opkomende middenklasse. Deze groei heeft plaatsgevonden tijdens een periode waarin Brazilië heeft geleden onder de ernstigste crisis van de moderne geschiedenis. Het mag dan ook duidelijk zijn dat we hoge verwachtingen hebben voor de toekomst, wanneer de koopkracht en het consumentenvertrouwen weer hersteld zijn.



Extremoz:

Google Earth 2012

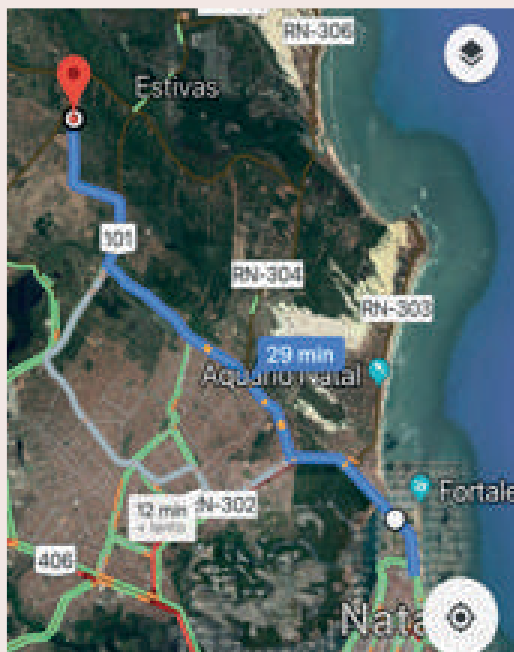


Extremoz:

Google Earth 2017

OPENING ONTSLUITINGSWEG MET NATAL

Onlangs is de laatste fase gerealiseerd van de ontsluitingsweg tussen Extremoz en het centrum van Natal, te weten de Avenida Moema Tinoco. Deze ontsluitingsweg is één van de belangrijkste fundamenteën voor de verwachte continuering van de urbane ontwikkelingen in Extremoz. Door de directe verbinding wordt de afstand tussen ons nieuwe grondstuk en de toegang tot het centrum van Natal gereduceerd tot 18 kilometer. De verwachte reistijd wordt hierdoor gehalveerd tot slechts een half uur.



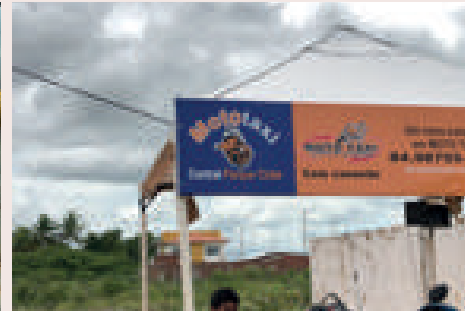
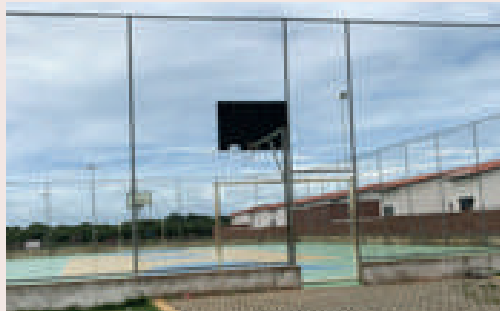
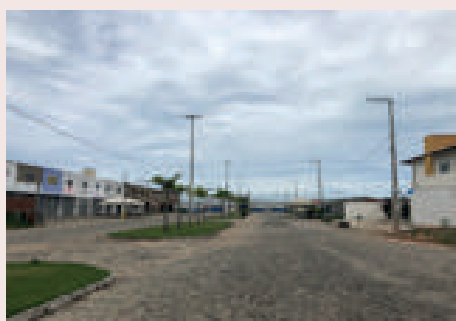
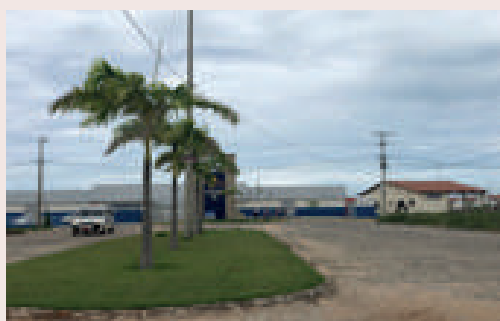
Van Extremoz naar Natal in 30 min.

Ontsluitingsweg



VOORZIENINGEN NAAST DE DEUR

De grondpositie is gesitueerd in een urbane expansiezone, waar voornamelijk jonge tweeverdieners naar toe trekken. Je kunt het min of meer vergelijken met een Nederlandse vinex locatie. Het grote voordeel van het grondstuk is dat het aangrenzend is aan bestaande bouwprojecten, die reeds voorzien zijn van belangrijke faciliteiten voor het leefcomfort, zoals scholen, supermarkt, winkels, sportfaciliteiten en zelfs een bushalte. Zo kunnen de kopers van de door ons geplande percelen en/of woningen direct profiteren van een goede levenskwaliteit.



Nabij Grondpositie Extremoz:

Belangrijke faciliteiten die het leef comfort vergroten

3

INSPECTIEREIS VAN ONZE KLANTEN

Op de obligatiehoudersbijeenkomst van 2017 was ik de gelukkige die de reischeque voor een week verblijf in Natal in ontvangst mocht nemen. Het vooruitzicht van een reis naar Brazilië (zo ver, zo onveilig, zo'n andere cultuur) overviel me aanvankelijk nogal, maar al snel zagen mijn man Henk en ik wel dat het een prachtig avontuur kon worden. De kans om de projecten van EBI te bezoeken was op zich al voldoende reden om te gaan, dus in het najaar zijn we gaan lezen over Brazilië en plannen gaan maken voor een wat langduriger verblijf in het voorjaar van 2018, want naar Brazilië ga je natuurlijk niet voor een weekje.



“We voelden ons heel welkom”

Het was prettig dat Remon zijn verblijf in Natal min of meer tegelijk met het onze had gepland, zodat we samen op inspectie konden. We werden vorstelijk ontvangen door hem en Coen in het fantastische hotel aan het strand dat ze voor ons geboekt hadden en we voelden ons heel welkom.



“We begrijpen waarom de huizen zeer gewild zijn”

De dagen daarna hebben we met Coen en Rémon Natal doorkruist op onze tochten langs de projecten van EBI, waaronder Prosperar. We kregen een beeld van deze uitgestrekte stad en de lokale leefomstandigheden. We zagen de moderne torenflats, maar ook de armoedige huizen waarin het armere deel van de bevolking leeft. We zagen overal de tralies en het prikkeldraad en kregen een beter begrip van de behoefte aan een veilige leefomgeving bij de 'gewone' Brazilianen. EBI komt daaraan tegemoet door ommuurde woonwijken met een bewaakte ingang te bouwen. In onze Nederlandse ogen zijn de huizen van Prosperar misschien klein, maar nadat we gezien hadden hoe de lagere middenklasse over het algemeen is gehuisvest konden we begrijpen waarom deze huizen zeer gewild zijn".

“Zeer professioneel allemaal”

Op het hoofdkantoor van EBI en tijdens een bezoek aan de makelaar die de huizen en appartementen verkoopt, kregen we duidelijke uitleg over de lopende projecten, de opzet van het subsidieprogramma van de overheid Minha Casa Minha Vida en de problematiek rondom het verwerven van bouwgrond in en rondom het centrum. Daarbij konden we vaststellen dat Coen en ook de makelaar de stad kennen als hun broekzak en slim inspelen op de kansen die zich voordoen. Zeer professioneel allemaal.



Naast deze inspectie-activiteiten was er natuurlijk ook ruimte om te genieten van de heerlijkheden van Natal, zoals het strand en de warme, hoge golven van de oceaan, flaneren over de boulevard, lekker eten bij de talloze kraampjes en het zonnige humeur van de meeste Brazilianen. Na ons verblijf in Natal hebben we nog 2 weken rondgetrokken in het Noordoosten van Brazilië, kleine en grotere steden bezocht en een nog tamelijk ongerept natuurgebied. We hebben genoten van dit wonderlijke, gastvrije land met al zijn tegenstellingen. Met goed opletten en gezond verstand hebben we geen vervelende dingen meegemaakt.



***“Kortom,
we zijn
een beetje
verliefd
geworden
op Brazilië.
Met dank
aan EBI”.***

Ellen Schwerzel en Henk Stoel

4**STICHTING EBI, BESTUURSWIJZIGING**

NIEUW BESTUUR STICHTING ADMINISTRATIEKANTOOR EBI (STAK EBI)

Woensdag 20 juni j.l. is een nieuw stichtingsbestuur benoemd. De heer Michiel Scheele (51jr) is onze nieuwe bestuurder van de STAK EBI. Wij feliciteren de heer Scheele met zijn nieuwe functie.



EVEN VOORSTELLEN:

De heer Scheele heeft sinds 1993 jarenlange kennis en werkervaring opgedaan binnen de financiële sector, zowel binnen het verzekerings- als bankwezen.

Dit heeft hij in zowel adviserende (financiële plannings-) als in management- en stafbureau functies verricht. In zijn vrije tijd is hij rond en op het water te vinden, ondermeer als vrijwilliger/voorzitter van waterscouting. Wij achten de heer Scheele gezien zijn achtergrond en persoonlijke betrokkenheid bij onze relaties uitermate geschikt als bestuurder van STAK EBI.

VACATURE

De redenen van de opvolging en vertrek van de heer Janus van der Ende als bestuurder is aan onze relaties middels een uitgebreid schrijven toegelicht. In deze nieuwsbrief volstaan wij ermee te constateren dat de wijze van taakinvulling door de heer Van der Ende niet strookte met de missie, visie en doelstelling van EBI Affordable Housing Incorporações Ltda.

De heer Scheele nodigt één of meerdere investeerders uit om ook zitting te nemen in het bestuur. Voor alle duidelijkheid: het betreft hier een onbezoldigde functie en u dient visie, missie en doelstelling van EBI te onderschrijven en uit te dragen. Wanneer u hierin geïnteresseerd bent, kunt u zich hiervoor kandidaat stellen door een e-mail te sturen naar informatie@eurobrazilinvest.nl. Met geïnteresseerden zal dan een intakegesprek volgen.

Mocht u dienaangaande nog aanvullende vragen hebben, neem dan contact op met ons EBI Holland service team. Onze medewerkers staan u graag telefonisch te woord danwel voor u klaar in het Coengebouw te Amsterdam.



DIRECTE VLUCHT AMSTERDAM-NATAL

**2 KEER PER WEEK
VANAF NOVEMBER 2018**



Natal is niet alleen een populaire vakantiebestemming voor Brazilianen, maar ook voor de Nederlanders. Vandaar dat CORENDON – één van Nederlands grootste tour operators – vanaf november 2018 maar liefst twee keer per week direct vanuit Amsterdam op Natal gaat vliegen. Naar verwachting zullen zo'n kleine 10.000 Nederlands Natal bezoeken en tijdens hun verblijf een kapitaal injectie van 30 miljoen Reais geven in de lokale economie. (bron: Pantronas, 13-03-2018).

Een aantal relaties hebben inmiddels een bezoek gebracht aan Natal en de projecten met eigen ogen bekeken, wat wij een ieder dan ook aanraden. Mocht u interesse hebben om dit najaar/volgend jaar de winterzon op te zoeken en dit te combineren met een bezoek aan onze projecten. Bel ons op via het nummer 020-7608989 of stuur een email naar informatie@eurobrazilinvest.nl om uw interesse te tonen.