

*“La tierra es la base de toda
la riqueza.”*

Adam Smith

CONSTRUYENDO EL FUTURO...

BANCO DE SUELO



destinado a la promoción inmobiliaria en general y particularmente al desarrollo del programa de promoción de vivienda social *“minha casa, minha vida”* promovido por el gobierno Federal de Brasil en las ciudades del Estado de Bahía con mayor déficit habitacional.

- Máxima Seguridad al Capital.
- Tasa de Retorno sobre la inversión (ROI) prevista superior al 20% anual.
- Estrategia a largo plazo.
- Inversión a corto plazo.
- Baja aportación inicial al Fondo.
- Viabilidad de los proyectos acometidos garantizada por el Estado.

Objetivos:

El objetivo fundamental de la constitución de éste Banco de Suelo es proporcionar retornos a sus socios financieros de un orden superior al 20% del capital aportado con independencia de las condiciones del mercado.

La inversión en este Banco de Suelo también pone especial énfasis en la protección del Capital dotando al Fondo con las máximas garantías legales y bancarias.

Contribuir desde la iniciativa privada al buen desarrollo del programa de ayuda a la promoción de viviendas populares "*minha casa, minha vida*" impulsado por la administración brasileña.





BENEFICIOS CLAVE DE LA INVERSION EN ESTE FONDO

Objetivo de Rentabilidad anual mínimo del 20%:

Tasas de retorno promedio superiores a las que pueden ofrecer otras inversiones tradicionales (mercados de valores, divisas, materias primas, etc.).

Corto plazo de Retorno de la Inversión:

El horizonte previsto de retorno de la inversión y su rentabilidad es de 1-2 años de plazo.

Baja aportación mínima exigida al partícipe:

NEO ofrece una oportunidad de inversión en éste Banco de Suelo desde 50.000 € en adelante sin cargos, comisiones ni honorarios de gestión.

Con la garantía de un Activo Fijo:

Máxima garantía a los aportantes puesto que los terrenos se inscriben a nombre de ellos hasta el total retorno del capital inicialmente invertido en el Fondo.

Protección contra la Inflación:

A lo largo de la historia el suelo ha sido considerado por los inversores privados cómo la mejor barrera frente a la inflación y la deflación.

GESTIÓN DEL FONDO

NEO BRASIL Empreendimentos es una firma establecida en el Estado de Bahía (Brasil) cuya actividad es el desarrollo de los diferentes aspectos que comprende el negocio Inmobiliario:

- Inversión en Bancos de Suelo
- Desarrollo Urbanístico
- Promoción y Construcción de inmuebles.
- Gestión y Administración de la Propiedad Inmobiliaria.

Todas las empresas que participan en la constitución e impulso de este Fondo de Inversión son referentes de las distintas actividades del negocio inmobiliario en el Estado de Bahía. Sus cofundadores y principales ejecutivos, **Lucía Martínez Tejedor, Javier Aguilera Ceballos y César Martínez Tejedor**, todos con una acreditada experiencia en el sector inmobiliario a nivel Internacional, cuentan con el respaldo de un equipo joven y dinámico preparado para llevar adelante el proyecto más exigente y conseguir los más altos rendimientos y beneficios para el Fondo de Land Banking.

El Fondo dirige sus participaciones tanto a clientes particulares, Gestores de Grandes Patrimonios y Empresas del Sector Inmobiliario interesadas en participar en el posterior desarrollo y edificación de los suelos adquiridos.

En la actualidad cuenta con gestores asociados en los Estados Unidos de América (ANDRÉS BLANCO & Asociados) y Europa (BAMBU GARDEN, S.L.).





PRODUCTO INMOBILIARIO ALTERNATIVO

NEO, la gestora del Fondo, enfoca su objetivo a un tipo de inversión inmobiliaria que garantiza el absoluto retorno de la inversión, independientemente de cuales sean las condiciones del mercado.

El Banco de Suelo que se adquiriera con el Fondo será dedicado en su mayor parte al desarrollo, promoción y construcción de viviendas populares incluidas en el programa “*minha casa, minha vida*” en distintas ciudades del Estado de Bahía (Brasil) y con vistas al corto, medio y largo plazo. El objetivo inicial del Fondo es optar a **30.000 unidades** los próximos dos años.

NEO ya tiene firmados contratos de opción de compra por aproximadamente **1.000.000 de m²** en suelos en las principales ciudades de Bahía (Camaçari, Lauro de Freitas, Simões Filho,) suficientes para alcanzar el objetivo marcado.

¿QUÉ ES EL “LAND BANKING”?

- LA ADQUISICIÓN ESTRATÉGICA DE SUELO ADELANTÁNDOSE A LA EXPANSIÓN DEL DESARROLLO URBANO.
- LA PRÁCTICA DE COMPRAR Y MANTENER SUELO DE CARÁCTER URBANIZABLE EN LOS LUGARES DE DESARROLLOS MÁS SEGUROS.
- EL PROCESO DE COMPRAR SUELO Y RESERVARLO PARA SU USO FUTURO.
- ADQUIRIR SUELO A SU PRECIO ACTUAL Y DESARROLLARLO EN EL FUTURO CUANDO MEJOR CONVenga.

EL LAND BANKING ES UNA PRÁCTICA DE PROBADA EFICACIA

La adquisición pre-planeada de suelo agrícola, zonas verdes ó suelo urbanizable no es algo nuevo. Los grandes promotores y las grandes fortunas privadas llevan haciéndolo décadas. Cualquier promotor inmobiliario sabe que, con el paso del tiempo, todas las ciudades se expanden absorbiendo los suelos no desarrollados que limitan con ellas.

Objetivamente es más rentable adquirir terrenos con antelación a que se aplique sobre los mismos algún instrumento de desarrollo urbanístico. Tan sólo con obtener la calificación de urbanizable los suelos rústicos obtienen una revalorización superior en varias veces a su coste inicial.

No hay conceptos complicados que un inversor precise entender en lo que a terrenos se refiere. Simplemente sabe que existe una creciente demanda debida a la expansión urbana y una limitada oferta de terrenos para adquirir.

VENTAJAS DEL LAND BANKING:

- El suelo es un bien tangible. Es real, al contrario que los activos financieros. Se puede visitar, ver, pisar.
- Su oferta es limitada.
- Es fácil de entender y está considerado cómo una inversión sólida.
- El suelo no está expuesto a escándalos financieros y cuando su precio sube ó baja las razones que explican ese movimiento están siempre claras.
- El *LAND BANKING* es una forma asequible de invertir en bienes raíces.
- El suelo incrementa su valor por dos medios:
 - *Por que la demanda supera a la oferta.*
 - *Por la recalificación de los terrenos.*
- Históricamente el suelo ha demostrado ser una inversión segura y rentable.

GESTOR DE LA INVERSIÓN (NEO BRASIL)

ESTABLECE LOS OBJETIVOS DEL BANCO DE SUELO, LA ESTRATEGIA,
EL FUNCIONAMIENTO Y GESTIONA LAS INVERSIONES DEL FONDO

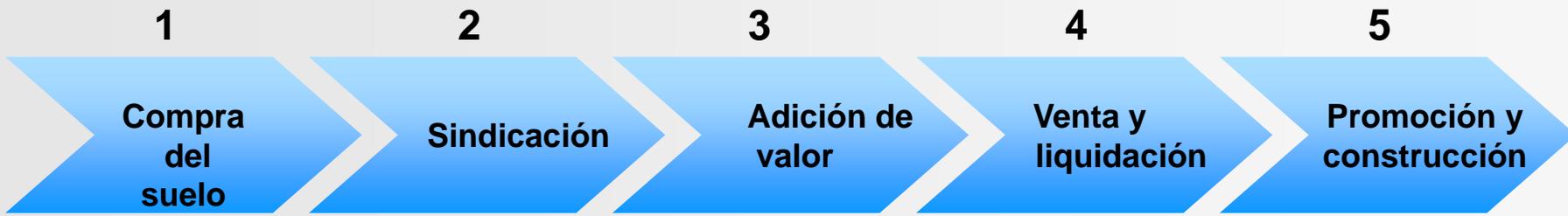


ESTABLECE CON RIGOR LAS "DUE DILIGENCES" PREVIAS, LLEVA EL
CONTROL LEGAL, CONTABLE Y FINANCIERO, LA GESTIÓN TÉCNICA Y LA PLANIFICACIÓN

GESTIÓN DEL RIESGO (CONSULTORA EXTERNA)



LOS 5 PASOS BÁSICOS EN NUESTRA ESTRATEGIA DE INVERSIÓN



Búsqueda rigurosa del suelo que mejores condiciones cualitativas y cuantitativas nos pueda ofrecer.

El responsable de compras identifica los suelos localizados en áreas de gran potencial de crecimiento demográfico en las distintas ciudades de Bahía próximas a existentes ó futuros proyectos de infraestructuras.

El criterio fundamental es invertir en suelos de elevado interés futuro para promotores inmobiliarios.

NEO BRASIL adjudica la titularidad de los distintos suelos a los inversores en el Fondo de forma proporcional a su participación en el mismo.

De ese modo estos se convierten en accionistas del Fondo.

NEO BRASIL retendrá en su propiedad al menos el 25% del total de suelos que se adquieran ostentando siempre una mayoría clara en el accionariado del Fondo y la gestión del mismo.

Se inicia el proceso de planificación y desarrollo de los suelos adquiridos a fin de ir incrementando paulatinamente el valor de mercado de los mismos.

Las infraestructuras básicas (Agua, Electricidad, Alcantarillado y Telecomunicaciones) y el Medio Ambiente pasan a constituir los objetivos prioritarios en el ante- proyecto de desarrollo de los suelos.

En este estadio se inician los contactos y negociaciones con los Gobiernos Locales y del Estado.

Una vez obtenida la aprobación de los proyectos y, cuando así fuera, conseguida la recalificación a solares urbanos edificables los partícipes del Fondo podrán solicitar la liquidación de sus participaciones en el mismo y el abono de las plusvalías que les correspondan por la venta de suelos que pudiera hacerse a promotores y constructores interesados.

Se requerirá el acuerdo de una mayoría cualificada de los partícipes para vender suelo resultante a terceros.

Alternativamente, los partícipes podrán optar por promover en sociedad junto con **NEO** la construcción de viviendas dentro del programa "*minha casa, minha vida*" participando de ese modo en la totalidad del ciclo inversor y beneficiarse de todos los aspectos que conforman la práctica del *BANK LANDING*.

Para desarrollar ésta posibilidad los socios podrán pactar entre ellos de forma puntual el marco legal que rija su relación y la composición cuantitativa de la misma.

¿PORQUÉ ESTA OPORTUNIDAD ES ÚNICA?

El programa *minha casa, minha vida* va a representar la posibilidad de acceder a una vivienda en propiedad para millones de ciudadanos brasileños, algo que hasta hoy tan sólo era un sueño inalcanzable para la mayoría de ellos.

Este plan del gobierno de Brasil ha supuesto un acontecimiento social cómo ningún otro puesto hasta ahora en marcha, pues no sólo va a permitir cumplir los deseos de tantos sino que va a garantizar que la rueda económica brasileña no deje de girar en estos momentos en que la situación general de la economía en todo el planeta es tan frágil.

La apuesta del gobierno brasileño por el desarrollo de políticas de gasto público enfocadas a la aceleración de la actividad y el crecimiento económicos va a convertir a éste país en un nuevo **Eldorado** del sector Inmobiliario y de la Ingeniería Civil. Cabe resaltar, en adición a lo anterior, la puesta en marcha de la segunda ola del PAC (*Programa do Aceleração do Crescimento*) que prevé ingentes inversiones en infraestructuras en el Nordeste en áreas que modernizarán definitivamente esta parte de la Unión reduciendo el gap de desarrollo de esta región con respecto al sur de Brasil.

NEO, plenamente consciente de ello, ya se ha puesto manos a la obra para garantizarse un puesto privilegiado en la línea de salida de este nuevo ciclo económico y tiene firmados contratos de compra de los terrenos más atractivos y de mejor futuro en las principales ciudades de Bahía.





LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DE LAS INVERSIONES

Brasil es el quinto país más extenso del planeta y tiene una población de más de 180 millones de personas, predominantemente joven, garantía de futuro.

El crecimiento económico experimentado por Brasil los últimos años junto con el desarrollo industrial y tecnológico alcanzado le ha convertido en una de las 10 principales economías del globo.

El país lleva varios años disfrutando de una gran estabilidad en su balanza fiscal y batiendo año tras año su record de superávit comercial y de balanza por cuenta corriente (incluyendo el servicio de la deuda externa y sus intereses).

En definitiva: un lugar idóneo en el que invertir.

El compromiso de la administración brasileña con la aceleración del desarrollo de los estados del Nordeste convierte al **Estado de Bahía** (el mayor y más desarrollado de la región) en objetivo prioritario de todas las carteras de inversión tanto nacionales como de otros países.

NEO ha enfocado sus proyectos a las ciudades de este estado con mayor necesidad habitacional y más claro potencial de crecimiento y en las que se pueden obtener mayores rendimientos en el desarrollo urbanístico: **Camaçari, Lauro de Freitas, Simões Filho y Juazeiro.**

Si las áreas urbanas crecen en términos de población, renta y riqueza el valor de los suelos que las rodean también crece.

Saber hoy donde vivirá y trabajará la gente mañana es la piedra angular de nuestra actividad.

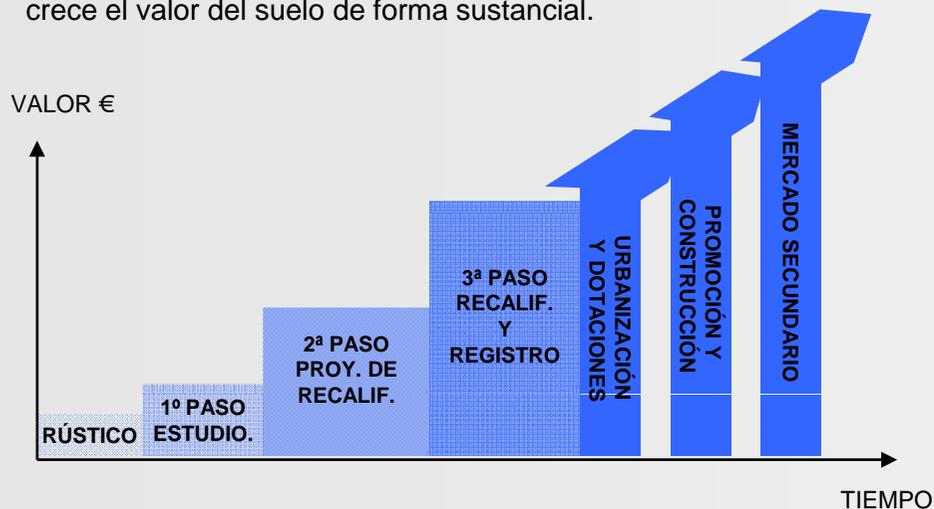
Los factores que empujan hacia arriba el valor del suelo son:

- El crecimiento de la población.
- El crecimiento económico.
- El estímulo político y fiscal de la administración a los dos factores anteriores.

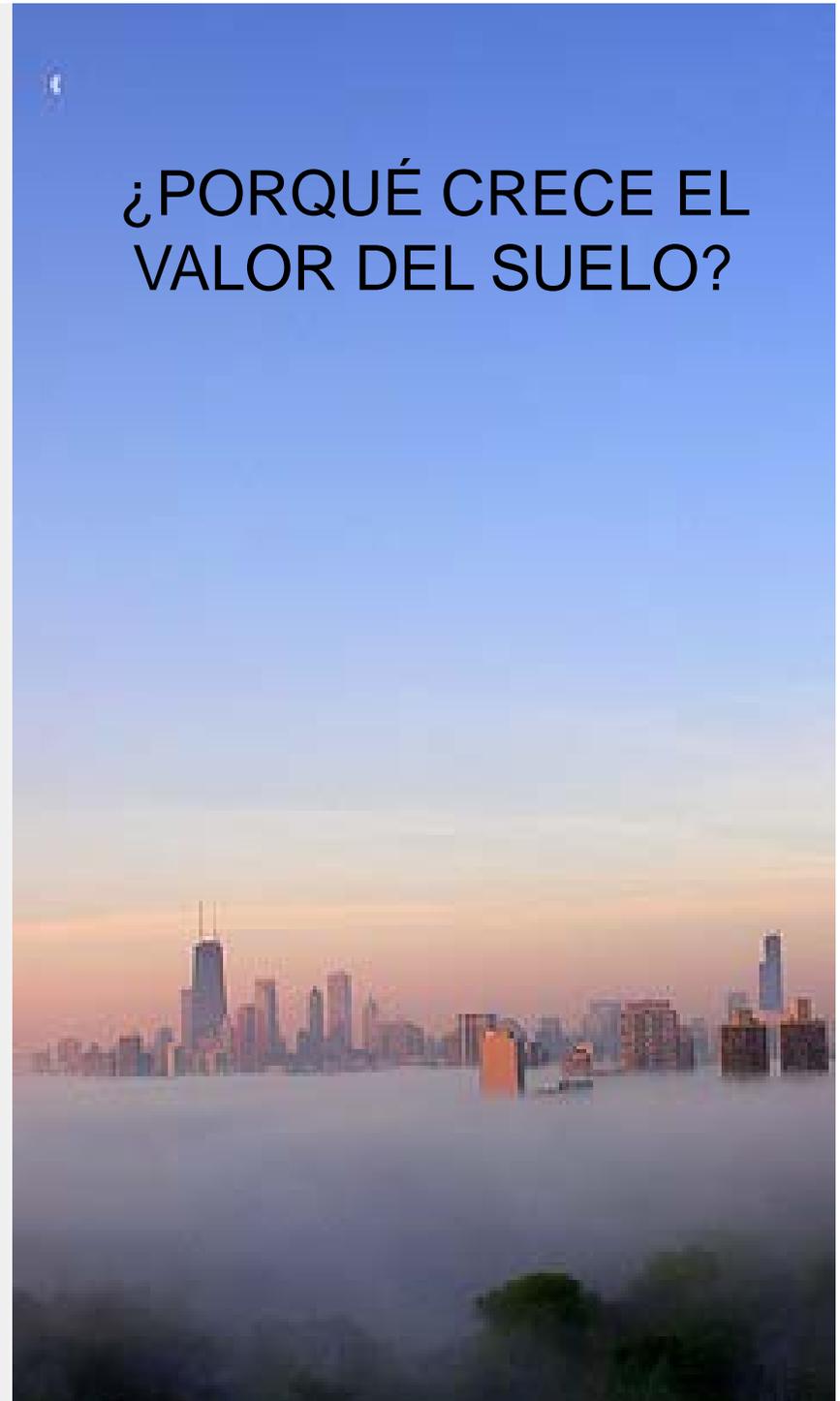
NEO BRASIL Emprendimientos aporta valor a los terrenos que adquiere a través de una meticulosa gestión del proceso de desarrollo de los suelos desde su condición primera de rústicos ó urbanizables.

Este trabajo consiste, esencialmente, en dirigir el desarrollo de los suelos a través de las diferentes fases que comporta el proceso de recalificación urbanística hasta alcanzar el grado de Suelo Urbano apto para la edificación.

A medida que avanza y se consolida el proceso de recalificación crece el valor del suelo de forma sustancial.



¿PORQUÉ CRECE EL VALOR DEL SUELO?



FACTORES CLAVE

<i>Estrategia de Inversión:</i>	<i>Acopio de terrenos, desarrollo, venta y edificación</i>
<i>Objetivo de la Inversión:</i>	<i>Preservación del Capital y crecimiento.</i>
<i>Rentabilidad prevista:</i>	<i>>20% anual</i>
<i>Perfil del Riesgo:</i>	<i>Bajo</i>
<i>Período de permanencia:</i>	<i>Corto-Medio; 1-3 años</i>
<i>Inversión Mínima:</i>	<i>EUR (€) 50.000 ó equiv. en USD (\$) ó BRL (R\$)</i>
<i>Cargos y Comisiones:</i>	<i>Ninguno</i>
<i>Beneficios:</i>	<i>Retorno elevado y máxima seguridad.</i>
<i>Localización de suelos:</i>	<i>BAHÍA, Brasil</i>
<i>Oficinas:</i>	<i>São Salvador, Madrid, Barcelona, Miami</i>
<i>Director de Inversiones:</i>	<i>NEO BRASIL Empreendimentos Inc.</i>
<i>Moneda:</i>	<i>€; \$; R\$</i>
<i>Vencimiento:</i>	<i>12 meses renovables.</i>
<i>Seguridad:</i>	<i>Controller-Auditor KPMG ó de similar rango.</i>

¿Cómo participar en el Fondo?

Si está usted interesado en recibir más información referida al **Banco de Suelo** promovido por el Fondo de Inversión Inmobiliario NEO Y ASOCIADOS, Inc. No dude en contactar con nosotros en:

Corresponsal en España:

e-mail: info@bambugarden.es



Cláusula de exención de responsabilidad:

La información contenida en este folleto de presentación no tiene otro objeto que dar a conocer la misma. No representa una propuesta de venta ó compra de valores ó cualesquiera otros instrumentos ó servicios financieros ó de otra naturaleza. Tampoco es una garantía de comportamiento ni una guía de cuales pudieran ser los resultados futuros. Esta información no debe ser reproducida ni facilitada a persona física ó jurídica alguna sin la autorización previa de NEO BRASIL Inc. Información detallada sobre el contenido de éste folleto la pueden solicitar en las direcciones y teléfonos de NEO BRASIL Inc. ó cualquiera de sus asociados que figuran en este folleto.