IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA.
Sede: Praia • Achada de Santo António • Cabo-Verde
Capital Social: 750.000.000 (setecentos e cinquenta milhões) de Escudos
Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 784
Contribuinte n.º 200 146 009
(Entidade Emitente)

PROSPETO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO - SUBSCRIÇÃO E DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO NA BOLSA DE VALORES DE CABO VERDE, DE 1.000.000 OBRIGAÇÕES ORDINÁRIAS, ESCRITURAIS, DE VALOR NOMINAL DE 1.000,00 ESCUDOS CADA, REPRESENTATIVAS DO EMPRÉSTIMO OBRIGACIONISTA DA IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA, COM AVAL DO ESTADO DE CABO VERDE.

O Presente Prospeto de Oferta Pública de Distribuição - Subscrição foi objeto de aprovação pela Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários (AGMVM), sob o número ***OPD_S 002/2013****.*

LÍDER DE COLOCAÇÃO

Banco Comercial do Atlântico, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 294/930906

CONSÓRCIO DE COLOCAÇÃO

Banco Angolano de Investimentos Cabo Verde, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia, Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 2728/2008/03/31.

Banco Comercial do Atlântico, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 294/930906

Banco Cabo-verdiano de Negócios, S.A. Sede Social: Avenida Amílcar Cabral, n.º 97, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 533/1997/11/19.

Banco Interatlântico, S.A. Sede Social: Avenida Cidade Lisboa, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 719.

Caixa Económica de Cabo Verde, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 336.

Praia, Dezembro de 2013

Conteúdo

ADVERTÊNCIAS ---- 4

CAPÍTULO 1 – Sumário ---- 7

CAPÍTULO 2 – Fatores de risco ---- 21

CAPÍTULO 3 – Responsáveis pela informação ---- 24

CAPÍTULO 4 – Revisores oficiais de contas e auditores do Emitente ---- 26

CAPÍTULO 5 – Antecedentes e evolução do Emitente ---- 26

CAPÍTULO 6 – Panorâmica geral das atividades do Emitente ---- 27

CAPÍTULO 7 – Estrutura organizativa do Emitente ---- 29

CAPÍTULO 8 – Panorama atual e Informação sobre tendências ---- 29

8.1 Programa Casa Para Todos (CPT) ---- 29

8.2 Informação económico-financeiro da emitente relativa ao 1º Semestre 2013 ---- 30

8.3 Informação sobre tendências ---- 33

CAPÍTULO 9 – Perspetivas futuras ---- 33

CAPÍTULO 10 – Órgãos de administração, de direção e de fiscalização do Emitente ---- 34

CAPÍTULO 11 – Principais acionistas do Emitente ---- 34

CAPÍTULO 12 – Informações financeiras acerca do ativo e do passivo, da situação financeira e económica do Emitente ---- 34

12.1 Ativo ---- 35

12.2 Passivo e Capital Próprio ---- 36

12.3 Análise Financeira ---- 37

12.4 Análise Económica ---- 38

CAPÍTULO 13 – Contratos significativos do Emitente ---- 40

CAPÍTULO 14 – Informações essenciais ---- 40

14.1 Interesses de pessoas singulares e coletivas envolvidas na Oferta ---- 40

14.2 Motivos da Oferta e afetação das receitas ---- 40

CAPÍTULO 15 – Condições das Obrigações ---- 41

15.1 Montante e divisa das Obrigações ---- 41

15.1.1 Montante ---- 41

15.1.2 Moeda ---- 41

15.2 Categoria, forma de representação das Obrigações e Códigos ---- 41

15.3 Legislação aplicável à Oferta e às Obrigações ---- 41

15.4 Direitos de preferência ---- 42

15.5 Direitos especiais ---- 42
15.6 Grau de subordinação das Obrigações ---- 42
15.7 Garantias das Obrigações ---- 42
15.8 Pagamentos de juros e outras remunerações ---- 43
15.8.1 Datas de pagamento ---- 43
15.8.2 Taxa de juro ---- 43
15.8.3 Processamento de pagamentos ---- 43
15.8.4 Pagamentos em Dias Úteis ---- 43
15.9 Amortizações e reembolso antecipado ---- 43
15.9.1 Vencimento ---- 43
15.9.2 Reembolso antecipado ---- 44
15.10 Situações de Incumprimento ---- 44
15.11 Representação dos Obrigacionistas e assembleias de Obrigacionistas ---- 44
15.11.1 Designação, destituição e substituição do representante comum ---- 44
15.11.2 Convocação de assembleias ---- 45
15.12 Regime de transmissão das Obrigações ---- 45
15.13 Local de publicação ---- 45
15.14 Admissão à negociação ---- 45
15.15 Outros empréstimos obrigacionistas ---- 46
CAPÍTULO 16 – Termos e condições da Oferta ---- ***46***
16.1 Preço da Oferta ---- 46
16.2 Liderança da Oferta Parte da Oferta e Acordo de colocação ---- 46
16.2.1 Líder da Colocação ---- 46
16.2.2 Partes da Oferta ---- 46
16.2.3 Acordo de colocação ---- 47
16.3 Comissões ---- 47
16.4 Deliberações, autorizações e aprovações da oferta ---- 47
16.5 Finalidade da oferta ---- 48
16.6 Modalidade da oferta ---- 48
16.7 Calendário da Oferta ---- 48
16.8 Critérios de rateio e Distribuição Incompleta ---- 49
16.8.1 Critérios de rateio ---- 49
16.8.2 Distribuição Incompleta ---- 49
16.9 Divulgação de resultados da Oferta ---- 49
Capitulo 17 - Informações de natureza fiscal ---- ***50***
Capitulo 18 -Índice da informação inserida mediante remissão - documentação acessível ao público ---- ***50***
Capítulo 19 - Definições ---- ***50***

ADVERTÊNCIAS

O presente Prospeto pretende disponibilizar aos investidores um conjunto vasto de informações, de forma a assegurar os necessários níveis de transparência e clareza na divulgação das características da operação, e deve ser lido em conjugação com todos os elementos de informação que no mesmo sejam incorporados, através da remissão para outros documentos, os quais, para todos os efeitos, se consideram como fazendo parte integrante deste Prospeto.

De frisar que, de forma a refletir no direito interno cabo-verdiano, as soluções e práticas adotadas a nível internacional, no que respeita às Ofertas Públicas e ao Prospeto, o Código de Valores Mobiliários previu no nº 6 do Art.º 187 que o prospeto pode obedecer ao formato da União Europeia. Assim, a AGMVM, no seu Regulamento nº 7/2013 – Dispensa, Registo ou Aprovação, Estrutura e Divulgação dos Prospetos de Ofertas Públicas – estabeleceu através do no nº 2 do Art.º 6 que, o conteúdo do prospeto de oferta pública de distribuição obedece ao disposto no Regulamento (CE) nº 809/2004, de 29 de Abril.

Assim, a forma e o conteúdo do presente prospeto ("**Prospeto**") obedecem ao preceituado no Código do Mercado dos Valores Mobiliários ("**Código dos Valores Mobiliários**") e ao disposto no Regulamento (CE) n.º 809/2004, de 29 de abril de 2004, que estabelece normas de aplicação da Diretiva 2003/71/CE do Parlamento Europeu e do Conselho no que diz respeito à informação contida nos prospetos, bem como, os respetivos modelos, à inserção por remissão, à publicação dos referidos prospetos e divulgação de anúncios publicitários, e às demais legislação e regulamentação aplicáveis.

No que diz respeito à informação contida nos prospetos, as entidades que a seguir se indicam – no âmbito da responsabilidade que lhes é atribuída nos termos do disposto no nº 1 do art.º 191 do Cod.MVM – são responsáveis pela veracidade, atualidade, clareza, objetividade e licitude da informação nele contido à data da sua publicação. Nos termos do referido artigo, são responsáveis pelo conteúdo da informação contida no Prospeto, a IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA. (a "IFH, SA" ou o "Emitente"), os titulares do órgão de administração, os titulares do órgão de fiscalização do Emitente, as sociedades de auditores e contabilistas, os contabilistas certificados e outras pessoas que tenham certificado ou, de qualquer outro modo, apreciados os documentos de prestação de contas em que o presente Prospeto se baseia. Nos termos do disposto no n.º 2 do artigo 191.º da Cod.MVM, as pessoas ou entidades responsáveis pela informação contida no Prospeto não poderão ser responsabilizadas caso provarem que o destinatário tinha ou devia ter conhecimento da deficiência de conteúdo do Prospeto à data da emissão da sua declaração contratual ou em momento em que a respetiva revogação ainda era possível.
As denominações e os respetivos cargos dos responsáveis pela informação contida no Prospeto são enunciados no CAPITULO 3 – Responsáveis Pela Informação, do presente Prospeto.
O Prospeto não consubstancia uma análise quanto à qualidade das Obrigações objeto da Oferta nem uma recomendação para a sua aquisição. Qualquer decisão de investimento só deverá ser efetuada após uma avaliação independente da condição

económica, situação financeira e demais elementos relativos à Emitente, bem como prévia análise, pelo potencial investidor e pelos seus consultores, do prospeto no seu conjunto.

Tanto quanto é do conhecimento de todas as pessoas singulares e coletivas que, nos termos da Lei e demais disposições regulamentares aplicáveis, são responsáveis pela informação prestada no Prospeto, o mesmo contém informação completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, não tendo sido omisso qualquer facto ou circunstância que pudesse materialmente afetar aquela informação.

Assim, nenhuma das pessoas singulares ou coletivas responsáveis pela informação contida no Prospeto poderá ser tida como civilmente responsável, meramente com base neste Prospeto, ou em qualquer tradução deste, salvo se, o mesmo contiver menções enganosas, inexatas ou incoerentes, quando lido em conjunto com outros documentos no mesmo incorporado.

O Prospeto refere-se à Oferta Pública de Distribuição - subscrição ("Oferta") de obrigações com o valor global máximo de 1.000.000.000$00 ECV com taxa de juro fixa de 6.1425% ao ano e maturidade até 2019, emitidas pela IFH, SA e designadas "Obrigações Taxa Fixa IFH C 6.1425% 2014/2019" ("Obrigações"), codificadas segundo ISIN **CVIFHCOM0005**. O Código ISIN é por natureza provisório, tornando-se definitivo após a Emissão. O pagamento de juros relativo às Obrigações será efetuado semestral e postecipadamente e as Obrigações serão reembolsadas *in fine,* isto é, no fim do último período de pagamento de juros. A emissão de Obrigações ("Emissão") será realizada através de liquidação física e financeira no dia **06 de Janeiro de 2014**. A Emissão é representada por valores mobiliários escriturais, nominativos, inscritos em contas abertas em nome dos respetivos titulares junto de intermediários financeiros legalmente habilitados, nos termos do disposto no Código do Mercado dos Valores Mobiliários e demais legislação e regulamentação em vigor.

O Prospeto diz ainda respeito à admissão à negociação no mercado de cotações oficiais gerido pela Bolsa de Valores de Cabo Verde S.A.. A **CIRCULAR N.º 1 /BVC/ 2012 – Processo de Admissão à Cotação de valores Mobiliários -** estabelece as normas a observar na instrução, tramitação e decisão dos pedidos de admissão à cotação, bem como, o conteúdo do prospeto. A admissão deve ser requerida, através de um operador de bolsa, pela sociedade emitente ou por portadores dos valores a cotar que detenham pelo menos 10% (dez por cento) desses valores. Na posse de todas as informações e documentos necessários à correta apreciação do pedido e, designadamente, a avaliar da integral satisfação dos requisitos de admissão à cotação legalmente estabelecidos, o Conselho de Administração da BVC decide sobre o pedido de admissão à cotação no prazo de cinco dias úteis, devendo fundamentar adequadamente a sua decisão quando esta seja no sentido do indeferimento do pedido.

As Obrigações serão integradas na Central de Liquidação e Custódia ("CLC") gerida pela Bolsa de Valores de Cabo Verde, S.A. ("BVC"). Será solicitada a admissão à negociação

no mercado de cotações oficiais gerido pela "BVC", sendo previsível que a mesma venha a ocorrer após o apuramento e divulgação dos resultados da Oferta.

Qualquer decisão de investimento deverá basear-se na informação do Prospeto no seu conjunto e ser efetuada após avaliação, independente da condição económica, da situação financeira e dos demais elementos relativos ao Emitente. Nenhuma decisão de investimento deverá ser tomada sem prévia análise, pelo potencial investidor e pelos seus eventuais consultores, do Prospeto no seu conjunto, mesmo que a informação relevante seja prestada mediante a remissão para outra parte do Prospeto ou para outros documentos incorporados no mesmo.

Os documentos que constituem o Prospeto de Oferta Pública de Distribuição - Subscrição e Admissão à Negociação das Obrigações da IFH, S.A., encontram-se disponíveis sob a forma eletrónica na web site da Bolsa de Valores com o endereço www.bvc.cv, no Sistema de Difusão de Informação da AGMVM com o endereço www.bcv.cv e na web site da Emitente com o endereço www.ifh.cv.

De ainda realçar que a publicação do Prospeto por qualquer das formas previstas deve ter lugar até 8 (oito) dias antes do início das transações.

Declarações relativas ao futuro

Todas as declarações constantes deste Prospeto, com exceção das que respeitam a factos históricos, constituem declarações relativas ao futuro, designadamente as declarações sobre a situação financeira, receitas e rendibilidade (incluindo quaisquer projeções ou previsões financeiras ou operacionais), estratégia empresarial, perspetivas, planos e objetivos de gestão para operações futuras da IFH, S.A. Estas declarações são muitas vezes, expressas através do uso de palavras ou frases como "é provável", "espera-se", "acredita-se", "prevê-se", "antecipa-se", "estima-se", "pretende-se", "planeia-se", "procura-se", "pode-se" e "perspetiva-se" ou outras expressões semelhantes.

Estas declarações ou quaisquer outras projeções contidas neste Prospeto envolvem fatores de risco, conhecidos e desconhecidos, que poderão determinar uma diferença significativa entre os resultados efetivos da IFH, S.A. e os que resultam, expressa ou tacitamente, de tais declarações relativas ao futuro, as quais se baseiam em convicções, pressupostos, estimativas, projeções e expectativas presentes.

Não é possível avaliar o impacto de cada um desses fatores na atividade da IFH, S.A. nem em que medida esses fatores ou conjunto de fatores podem dar lugar a uma divergência significativa entre os resultados efetivos da IFH, S.A. e os que, expressa ou tacitamente, resultam das declarações relativas ao futuro. Estas declarações reportam-se apenas à data em que são produzidas, podendo no futuro surgir novos fatores que à data do presente documento não são previsíveis.

A IFH, S.A. não assume qualquer obrigação ou compromisso de divulgar quaisquer atualizações ou revisões de qualquer declaração relativa ao Prospeto, de forma a refletir alterações supervenientes dos elementos em que se baseie, salvo se, entre a data de aprovação do Prospeto e o fim do prazo da Oferta, for detetada alguma deficiência no Prospeto, ocorrer qualquer facto novo ou se tomar conhecimento de qualquer facto anterior não considerado no Prospeto, que seja relevante para o processo de tomada de decisão pelos destinatários da Oferta, caso em que será requerida à AGMVM a aprovação de adenda ou retificação do Prospeto.

Tendo em consideração o acima exposto, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente as declarações relativas ao futuro, previamente à tomada de qualquer decisão de investimento no âmbito da Oferta.

Tipo de Oferta

Ao abrigo do disposto no art.º 184º da CMVM, a Oferta é de Distribuição – Subscrição Pública, dirigida a destinatários indeterminados, em Cabo Verde.

Informação obtida junto de terceiros

O Emitente confirma que a informação obtida junto de terceiros, incluída no Prospeto, foi rigorosamente reproduzida e que, tanto quanto é do seu conhecimento e até onde se pode verificar, com base em documentos publicados pelos terceiros em causa, não foram omissos quaisquer factos cuja omissão possa tornar a informação menos rigorosa ou suscetível de induzir em erro.

CAPÍTULO 1 – Sumário

Os sumários são constituídos por requisitos de divulgação denominados “Elementos”. Estes elementos são numerados em secções de A - E (A.1 - E.7).

O presente Sumário contém todos os Elementos que devem ser incluídos num sumário para o tipo de valores mobiliários e emitente em causa. A numeração dos Elementos poderá não ser sequencial, uma vez que há elementos cuja inclusão não é, neste caso, exigível.

Ainda que determinado Elemento deva ser inserido no Sumário tendo em conta o tipo de valores mobiliários e emitente em causa, poderá não existir informação relevante a incluir sobre tal Elemento. Neste caso, será incluída uma breve descrição do Elemento com a menção “Não Aplicável”.

Secção A — Introdução e Alertas

A.1	**Advertências**	O presente Sumário deve ser entendido como uma introdução ao Prospeto. Qualquer decisão de investimento nas Obrigações deve basear-se numa análise do Prospeto no seu conjunto, pelo investidor. Só pode ser assacada responsabilidade civil às pessoas que tenham apresentado o Sumário, incluindo qualquer tradução do mesmo, e apenas quando o Sumário for enganador, inexato ou incoerente quando lido em conjunto com as outras partes do Prospeto ou não fornecer, quando lido em conjunto com as outras partes do Prospeto, as informações fundamentais para ajudar os investidores a decidirem se devem investir nestas Obrigações.
A.2	**Autorização para ofertas subsequentes**	Não Aplicável. O Emitente não irá utilizar o Prospeto para proceder à subsequente revenda dos valores mobiliários denominados "Obrigações Taxa Fixa IFH **2014/2019".**

Secção B – Emitente

B.1	**Denominação jurídica e comercial do Emitente**	IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA A denominação comercial utilizada com maior frequência, IFH. Para efeitos do Prospeto a denominação utilizada, conforme as definições, é IFH.
B.2	**Endereço e forma jurídica do Emitente, legislação ao abrigo da qual o Emitente**	O Emitente é uma Sociedade Anónima, com Sede em Achada Santo António, Cidade da Praia, capital social de 750.000.000 CVE, integralmente subscrito e realizado, está dividido em 750.000 ações, com valor nominal de 1.000 CVE (Mil escudos) cada. IFH - Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A., rege-se pelo Decreto-

	exerce a sua atividade e país em que está registado	Lei nº79/99, de 29 de Novembro, pelos seus Estatutos e pelas normas reguladoras das Sociedades Anónimas, em vigor em Cabo Verde, tem o Número de Identificação Fiscal (NIF) 200146009 e está registada na Conservatória dos Registos Comercial e Predial de Praia sob nº 784.
B.4.b	**Tendências recentes mais significativas**	Não aplicável. A IFH, SA não prevê que qualquer tendência, incerteza, pedido, compromisso ou ocorrência venha a afetar significativamente a sua situação económico-financeira no exercício em curso.
B.5	**Descrição do IFH, SA e da posição do Emitente no seio do mesmo**	Não Aplicável. A IFH, SA, não pertence a nenhum Grupo Empresarial formado.
B.9	**Previsão ou estimativa dos lucros**	Não aplicável. Este Prospeto não contém qualquer previsão ou estimativa de lucros futuros.
B.10	**Reservas no relatório de auditoria**	Foram identificadas duas Reservas pelo Auditor, as quais transcrevemos na íntegra: • *Não obtivemos resposta aos pedidos de confirmação externa e nem pudemos comprovar por meios alternativos os saldos devedores de uma instituição do Estado, no total de 76.588.686$00, e de um fornecedor, no valor de 5.000.000$00, constantes do activo do balanço. Por outro lado, não tivemos acesso às contas definitivas de uma associada cuja comparticipação da sociedade nos resultados negativos do exercício dessa associada, no montante de -36.203.604$00, foi contabilizada com base em demonstrações financeiras provisórias da mesma associada.* • *A sociedade não procedeu à contabilização de acréscimos de gastos com o pessoal de modo a reflectir os gastos com as férias e subsídio de férias, imputáveis ao exercício, no*

<table>
<tr><td></td><td></td><td>montante estimado de 9.760.000$00. No caso dos acréscimos de gastos com o pessoal terem sido correctamente registados o resultado líquido do período seria na ordem dos 2.239.814.261$00 em vez dos 2.249.574.261$00 apurados pela sociedade e o total do capital próprio seria de 2.192.225.159$00 em vez dos 2.201.985.159$00 apresentados no balanço.</td></tr>
<tr><td>B.12</td><td>Informação financeira histórica fundamental selecionada sobre o Emitente</td><td>As demonstrações financeiras consolidadas da IFH, SA relativas aos exercícios de 2012 e 2011 encontram-se auditadas.

Dados financeiros selecionados do Emitente dos últimos 4 anos:
<table>
<tr><th>Rúbricas</th><th>2009</th><th>2010</th><th>2011</th><th>2012</th></tr>
<tr><td>RL/(VND+PS)</td><td>-133,14%</td><td>-26,76%</td><td>2,40%</td><td>304,91%</td></tr>
<tr><td>RL/Activo</td><td>-3,10%</td><td>-0,63%</td><td>0,80%</td><td>53,96%</td></tr>
<tr><td>VND+PS</td><td>28.725.340</td><td>46.515.101</td><td>652.362.710</td><td>743.257.422</td></tr>
<tr><td>CMVMC</td><td>514.966.159</td><td>597.311.907</td><td>270.846.948</td><td>139.810.117</td></tr>
<tr><td>FSE</td><td>26.171.266</td><td>40.138.440</td><td>72.359.695</td><td>53.633.417</td></tr>
<tr><td>Custos com Pessoal</td><td>42.018.409</td><td>52.315.893</td><td>72.033.979</td><td>80.838.050</td></tr>
<tr><td>Imposto</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Outros Custos Oper</td><td>1.444.270</td><td>7.618.201</td><td>15.496.228</td><td>22.761.357</td></tr>
<tr><td>Outros Proveitos Oper</td><td>17.639.941</td><td>9.513.118</td><td>8.348.742</td><td>62.547.541</td></tr>
<tr><td>Amort do exerc</td><td>3.246.842</td><td>4.239.796</td><td>3.930.679</td><td>18.504.200</td></tr>
<tr><td>Prov do exerc</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr>
<tr><td>Margem Contribuição</td><td>-486.240.819</td><td>-550.796.806</td><td>381.515.762</td><td>603.447.305</td></tr>
<tr><td>Margem Bruta</td><td>-486.240.819</td><td>550.796.806</td><td>381.515.762</td><td>603.447.305</td></tr>
<tr><td>Custos Fixos</td><td>44.772.340</td><td>78.743.836</td><td>135.332.032</td><td>82.932.045</td></tr>
<tr><td>Custos Variáveis</td><td>530.668.919</td><td>621.394.971</td><td>314.262.765</td><td>171.990.167</td></tr>
<tr><td>Ponto Crítico das VND</td><td>-2.644.987</td><td>-6.649.961</td><td>231.407.402</td><td>102.146.215</td></tr>
<tr><td>Margem de segurança</td><td>109,2079%</td><td>114,2963%</td><td>64,5278%</td><td>86,2570%</td></tr>
</table>
Não ocorreu qualquer alteração significativa na posição financeira ou comercial do Emitente subsequentes ao período coberto pelas informações financeiras históricas.</td></tr>
<tr><td>B.13</td><td>Acontecimentos recentes</td><td>Não aplicável. Não ocorreu qualquer acontecimento recente que tenha afetado o Emitente e que seja significativo para a avaliação da sua solvência.</td></tr>
<tr><td>B.1</td><td>Dependência</td><td>Não aplicável. A IFH, SA não depende de qualquer outra</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td>4</td><td>do Emitente face a outras entidades</td><td>entidade. Não obstante, ao ESTADO DE CABO VERDE é atribuível diretamente 100% do capital social do Emitente.</td></tr>
<tr><td>B.15</td><td>Descrição sumária das principais atividades do Emitente</td><td>À luz dos seus Estatutos, publicados no Boletim Oficial nº 44 I Série de 29/11/1999, a IFH, S.A. a sociedade tem por objeto principal a) a promoção imobiliária; b) a edificação de imóveis, c) a compra, venda, restauração e arrendamento de imóveis, d) a urbanização e infraestruturação de terrenos; e) a compra, venda de lotes de terreno para a construção; f) contribuir para uma gestão criteriosa, racional e inclusiva dos solos urbanos e de terrenos públicos; e g) contribuir para a pesquisa e inovação nos domínios da produção de habitação e requalificação urbana.

A principal atividade da empresa é a promoção imobiliária com enfoque na habitação de interesse social a custo controlado; Compra, venda, restauração e arrendamento de imóveis como forma de rentabilizar a área urbanas infraestruturadas existentes; Urbanização e infraestruturação de terrenos visando a promoção de habitação, gestão criteriosa, racional e inclusiva dos solos urbanos e dos terrenos públicos, com vista à melhoria da qualidade de vida urbana; contribuir para a pesquisa e a inovação nos domínios de produção de habitação e requalificação urbana.</td></tr>
<tr><td>B.16</td><td>Estrutura acionista</td><td>Na presente data, a estrutura de acionistas, com indicação do número de ações detidas e a percentagem de direitos de voto correspondentes, que são do conhecimento da IFH, SA, é a seguinte:

<table>
<tr><th>Acionistas</th><th>Nº de Ações</th><th>% Capital</th></tr>
<tr><td>Estado de Cabo Verde</td><td>750.000</td><td>100%</td></tr>
<tr><td></td><td>750.000</td><td>100%</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>B.17</td><td>Notação de risco do Emitente</td><td>Não aplicável. A IFH, SA não dispõe de notação de risco (rating), não tendo também sido solicitada notação de risco para as Obrigações objeto da presente emissão.</td></tr>
</table>

Secção C – Valores Mobiliários

C.1	**Tipo e categoria dos valores mobiliários**	As Obrigações são valores mobiliários nominativos, escriturais, exclusivamente materializados pela sua inscrição em contas abertas em nome dos respetivos titulares, de acordo com as disposições legais em vigor. Às Obrigações é atribuído o código ISIN provisório, neste caso **CVIFHCOM0005,** que se tornará definitivo após a Emissão**.**
C.2	**Moeda**	As Obrigações serão emitidas em CVE – Escudo Cabo-verdiano, moeda oficial de Cabo Verde.
C.5	**Restrições à transferência**	Não aplicável. Não existem restrições à livre transferência das Obrigações.
C.8	**Direitos associados aos valores mobiliários**	As Obrigações constituem uma responsabilidade direta, incondicional e geral do Emitente, que empenhará toda a sua boa-fé no respetivo cumprimento. As Obrigações não terão qualquer direito de preferência relativamente a outros empréstimos presentes ou futuros não garantidos contraídos pelo Emitente, correndo *pari passu* com aqueles, sem preferência alguma de uns sobre os outros, em razão de prioridade da data de emissão, da moeda de pagamento ou outra. As receitas e o património geral do Emitente respondem integralmente pelo serviço da dívida do presente empréstimo obrigacionista. Os juros das Obrigações estão sujeitos a retenção na fonte de IUR à taxa em vigor, sendo esta liberatória para efeitos de IUR-PS (esta cláusula constitui um resumo do regime geral e não dispensa a consulta da legislação aplicável). A Entidade Emitente, obriga-se a reembolsar de imediato as obrigações, bem como a liquidar os respetivos juros devidos até à data em que se efetuar aquele reembolso, em qualquer das seguintes condições: • Se pela análise das "Últimas Contas" da Entidade Emitente, o rácio da dívida total/ativo total líquido ultrapassar 100%; • Mora no pagamento de juros do presente empréstimo obrigacionista ou outros compromissos

		com incidência financeira, contraídos junto do sistema financeiro estrangeiro ou de Cabo Verde, ou ainda no pagamento de obrigações decorrentes de valores monetários ou mobiliários de qualquer natureza, bem como incumprimento de compromissos fiscais ou parafiscais; • Interrupção pela Entidade Emitente, por qualquer forma, da sua atividade; • Inobservância de qualquer das demais obrigações, previstas na Ficha Técnica. O empréstimo é regulado pela lei Cabo-verdiana. Para resolução de qualquer litígio emergente do presente empréstimo obrigacionista, é competente o foro da Comarca da Praia, com expressa renúncia a qualquer outro.
C.9	**Condições associadas aos valores mobiliários**	A taxa de juro dos cupões é fixa e igual a 6,1425% ao ano (taxa anual nominal bruta, sujeita ao regime fiscal em vigor). Cada investidor poderá solicitar ao seu intermediário financeiro a simulação da rendibilidade líquida, após impostos, comissões e outros encargos. Os juros são calculados tendo por base meses de 30 (trinta) dias cada, num ano de 360 (trezentos e sessenta) dias. Os juros das Obrigações vencer-se-ão semestral e postecipadamente, com pagamento a 06 de Janeiro e a 06 de Julho de cada ano até à data do último reembolso das Obrigações. O primeiro período de contagem de juros inicia-se a **06 de Janeiro de 2014** e o primeiro pagamento de juros ocorrerá a **06 de Julho de 2014.** O empréstimo tem uma duração de 5 (cinco) anos, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade., salvo se ocorrer o vencimento antecipado, nos termos previstos supra, ou se as Obrigações forem adquiridas pelo Emitente para amortização nos termos legais. A dívida é garantida pelo Aval do Estado, bem como, os riscos associados ao garante.
C.10	**Instrumentos derivados**	Não aplicável. As Obrigações não têm componente que constitua um instrumento derivado associado ao pagamento de juros.
C.11	**Admissão à**	Será solicitada a admissão à negociação das Obrigações na

	negociação em mercado regulamentado	Bolsa de Valores de Cabo Verde (BVC), pelo que os titulares das Obrigações poderão transacioná-las em mercado secundário, após a data de admissão à negociação. A admissão à negociação não garante, por si só, uma efetiva liquidez das Obrigações. A IFH, SA pretende que a admissão à negociação ocorra com a maior brevidade possível, sendo previsível que a mesma ocorra no dia imediatamente a seguir à data de emissão efetiva, isto é**, 07 de Janeiro de 2014**.

Secção D - Riscos

D.2	**Principais riscos específicos do Emitente**	O investimento em obrigações, incluindo as Obrigações do Emitente, envolve riscos. Deverá ter-se em consideração toda a informação contida no Prospeto e, em particular, os riscos que em seguida se descrevem, antes de ser tomada qualquer decisão de investimento. Qualquer dos riscos que se destacam no Prospeto poderá ter um efeito negativo na atividade, resultados operacionais, situação financeira, perspetivas futuras da IFH, SA, SA ou capacidade desta para atingir os seus objetivos. As Obrigações constituem uma responsabilidade direta, incondicional e geral do Emitente, que empenhará toda a sua boa-fé no respetivo cumprimento. As Obrigações são obrigações comuns do Emitente, a que corresponderá um tratamento *"pari passu"* com todas as outras obrigações de pagamento presentes e futuras do Emitente não especialmente garantidas, sem prejuízo dos privilégios que resultem da lei. A ordem pela qual os fatores de risco são a seguir apresentados, não constitui qualquer indicação relativamente à probabilidade da sua ocorrência ou à sua importância. São constituídas provisões no balanço sempre que a Sociedade tem uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um acontecimento passado e sempre que é provável que uma diminuição, razoavelmente estimável de recursos incorporando benefícios económicos, venha a ser exigido para liquidar a obrigação.

		Riscos relativos à IFH, SA e às suas atividades: **Risco taxa de juro** O risco de taxa de juro decorre da incerteza inerente à evolução das taxas de juro, a IFH, S.A. possui empréstimos obrigacionista indexada à Euribor 6m e TBA dado que não utiliza nenhum instrumento de cobertura, fica assim deste modo exposta ao risco *cash flows*. Todavia, acreditando na estabilidade das políticas macroeconómicas, pouco provável que as taxas de juros venham a sofrer grandes flutuações. **Risco de crédito** O risco de crédito está associado a incapacidade da empresa em honrar os seus compromissos perante credores. No caso do presente empréstimo obrigacionista o risco é mitigado, tendo em conta que está subjacente o aval do Estado, conforme a Resolução n.º 121/2013, de 27 de Novembro e prestado à luz dos princípios e regras essenciais a que a prestação da referida garantia está subordinada nos termos do decreto-lei nº 45/96 de 25 de Novembro que estabelece o regime jurídico do Aval Estado. **Risco Cambial** A IH, S.A, não sujeita ao risco cambial até então, justificado por lado pelo facto dos empréstimos contraídos foram em moeda nacional, por outro, mas 99% de relações comerciais concentram no mercado interno. **Risco Liquidez** O risco de liquidez está associado à variação do preço de um ativo como consequência da sua transação. Um ativo é tanto mais líquido quanto menor for a variação do preço mediante a transação. Quanto maior for o *spread*, maior será o risco de liquidez. Para um obrigacionista que planeia ficar com a obrigação até à sua maturidade, o risco de liquidez é o menos importante. Todavia, no ponto de vista da IFH, S.A, pela sua natureza e responsabilidades, tem uma política de investimento com olhos postos sobretudo no retorno de longo prazo, e não com o simples objetivo de obtenção de liquidez imediata ou de resolução de

		problemas de tesouraria de curto prazo pelo que o risco de liquidez não é relevante neste caso concreto.
D.3	**Principais riscos específicos dos valores mobiliários**	**<u>Riscos gerais relativos às Obrigações</u>** *<u>As Obrigações podem não ser um investimento adequado para todos os investidores</u>* Cada potencial investidor nas Obrigações deve determinar a adequação do investimento em atenção às suas próprias circunstâncias. Em particular, cada potencial investidor deverá: (i) Ter suficiente conhecimento e experiência para realizar uma avaliação ponderada das Obrigações, das vantagens e dos riscos de um investimento nas Obrigações e da informação contida ou incorporada por remissão neste Prospeto ou em qualquer adenda ou retificação ao mesmo; (ii) Ter acesso e conhecer instrumentos analíticos apropriados para avaliar, no contexto da sua particular condição financeira, um investimento nas Obrigações e o impacto das mesmas na sua carteira de investimentos; (iii) Ter recursos financeiros suficientes e liquidez que permitam suportar todos os riscos inerentes a um investimento nas Obrigações; (iv) Perceber aprofundadamente os termos e as condições aplicáveis às Obrigações e estar familiarizado com os mercados financeiros relevantes, com assessoria de um consultor financeiro ou outro adequado, bem como, cenários possíveis relativamente a fatores económicos, de taxas de juro ou outros que possam afetar o seu investimento e a sua capacidade de suportar os riscos aplicáveis. *<u>Assembleias de Obrigacionistas, modificações e renúncias</u>* A legislação e regulamentação aplicável contêm regras sobre convocação de assembleias de Obrigacionistas para deliberar acerca de matérias que afetem os seus interesses em geral. Aquelas regras preveem que a tomada de decisões com base em determinadas maiorias vincule todos os Obrigacionistas, incluindo aqueles que não tenham participado nem votado numa determinada assembleia e

		aqueles que tenham votado em sentido contrário à deliberação aprovada. Por imposição legal, de acordo com o disposto no nº1 e nº 3, ambos do artigo 399º do Decreto – Legislativo nº3/2009, de 29 de Março, que aprova o Código das Empresas Comerciais, para esta Emissão, existirá um Representante Comum dos Obrigacionistas, a ser designado por deliberação dos Obrigacionistas. A IFH compromete-se a assegurar as diligências necessárias para que se proceda à eleição do Representante Comum dos Obrigacionistas, nos termos da legislação em vigor. A remuneração do Representante Comum dos Obrigacionistas, de acordo com o previsto no nº7 do Artigo 399º do Código das Empresas Comerciais, é da responsabilidade da Emitente. As Condições das Obrigações também prevêem que o representante comum dos Obrigacionistas possa acordar determinadas modificações às Condições das Obrigações, que sejam de natureza menor e ainda de natureza formal ou técnica ou efetuadas para corrigir um erro manifesto ou cumprir disposições legais imperativas, nos termos que vierem a ser previstos no regulamento de funções do representante comum. *Lei aplicável e alterações legais* Os direitos dos investidores enquanto Obrigacionistas serão regidos pelo direito Cabo-verdiano, podendo alguns aspetos diferir dos direitos usualmente reconhecidos a obrigacionistas de sociedades regidas por sistemas legais que não o Cabo-verdiano. Não pode ser assegurado que não venha a ocorrer uma qualquer alteração legal (incluindo fiscal), regulatória ou na interpretação ou aplicação das normas jurídicas aplicáveis que possa ter algum tipo de efeito adverso nos direitos e obrigações do Emitente e/ou dos investidores ou nas Obrigações. **Riscos gerais do mercado** *O mercado secundário em geral* Será solicitada a admissão à negociação das Obrigações na Bolsa de Valores de Cabo Verde, pelo que os investidores

		poderão transacioná-las em mercado, após a respetiva data de admissão. Porém, a admissão não garante, por si só, uma efetiva liquidez das Obrigações. Assim, as Obrigações não têm um mercado estabelecido na data da sua emissão e tal mercado pode não vir a desenvolver-se. Se um mercado se desenvolver, poderá não ter um elevado nível de liquidez, pelo que os investidores poderão não ter a possibilidade de alienar as Obrigações com facilidade ou a preços que lhes possibilitem recuperar os valores investidos ou realizar um ganho comparável a investimentos similares que tenham realizado em mercado secundário. A falta de liquidez poderá ter um efeito negativo no valor de mercado das Obrigações. Os investidores devem estar preparados para manter as Obrigações até à respetiva data de vencimento. Para além desta Emissão, a IFH, SA tem atualmente dois empréstimos obrigacionistas emitidos e ainda não reembolsados no valor de 420.000000$00 (quatrocentos e vinte milhões de escudos) e 330.000.000$00 (trezentos e trinta milhões de escudos). <u>Risco de taxa de juro e de controlos cambiais</u> O Emitente pagará o capital e juros relativos às Obrigações em escudos (a "Moeda Selecionada"), o que coloca certos riscos relativamente às conversões cambiais, caso os investimentos financeiros de um investidor sejam essencialmente denominados numa moeda (a "Moeda do Investidor") diversa da Moeda Selecionada. Tais riscos incluem o risco de que as taxas de câmbio possam sofrer alterações significativas (devido à depreciação da Moeda Selecionada ou à reavaliação da Moeda do Investidor) e o risco de as autoridades com jurisdição sobre a Moeda do Investidor ou sobre a Moeda Selecionada poderem impor ou modificar controlos cambiais. Uma valorização da Moeda do Investidor relativamente à Moeda Selecionada fará decrescer (i) o rendimento equivalente das Obrigações na Moeda Selecionada, (ii) o capital equivalente das Obrigações na Moeda Selecionada e (iii) o valor de mercado equivalente das Obrigações na Moeda Selecionada. Os governos e autoridades monetárias das jurisdições em causa poderão impor controlos de câmbio suscetíveis de afetar adversamente uma taxa de câmbio aplicável. Em consequência, os investidores poderão receber um capital

		ou juro inferior ao esperado ou nem vir a receber capital ou juro. O juro a que as Obrigações conferem direito é calculado com referência a uma taxa fixa. Em conformidade, o investimento em Obrigações, envolve risco de modificações subsequentes nas taxas de juro de mercado poderem afetar negativamente o valor das Obrigações. **Considerações sobre a legalidade do investimento** As atividades de certos investidores estão sujeitas a leis e regulamentos em matéria de investimentos e/ou a revisão ou regulação por certas autoridades. Cada potencial investidor deve recorrer aos seus próprios consultores jurídicos para determinar se, e em que medida, (i) as Obrigações são investimentos que lhes são legalmente permitidos, (ii) as Obrigações podem ser usadas como colateral para diversos tipos de empréstimos, e (ii) outras restrições são aplicáveis à subscrição/aquisição das Obrigações. As instituições financeiras devem consultar os seus consultores jurídicos, financeiros ou outras entidades regulatórias adequadas para determinar o tratamento apropriado das Obrigações nos termos das regras de gestão de risco de capital, aplicáveis ou outras regras similares.

Secção E – Oferta

E.2.b	**Motivos da oferta, afetação das receitas e montante líquido estimado das receitas**	A Emissão das Obrigações destina-se ao pagamento: • Das obrigações no total de 420.000 contos, que vencem em Janeiro de 2014; • Das contrapartidas (10% dos custos de construção e fiscalização do Casa para Todos) que será assumida pela IFH, à luz do Contrato de Retrocessão assinado entre Estado de Cabo Verde e a IFH em Julho de 2013; Dos encargos financeiros e fundo de maneio para assegurar despesas de funcionamento até que sejam removidos os obstáculos à venda dos imóveis do Casa para Todos. O valor bruto do encaixe da operação será de 1.000.000.000$00 (mil milhões de ECV). O montante líquido da operação corresponderá ao valor bruto do encaixe deduzido das eventuais despesas e comissões associadas e das despesas obrigatórias, que serão

		suportadas pela IFH, SA, sendo estimado em cerca de **992.900.000$00**, pressupondo que a Oferta se concretize pelo seu montante máximo, ou seja, 1.000.000.000$00.
E.3	**Termos e condições da oferta**	A Oferta configura-se numa oferta pública de subscrição dirigida a investidores indeterminados. O preço de subscrição das Obrigações é de 1.000$ por cada obrigação. O pagamento das Obrigações que forem atribuídas a cada subscritor, após o apuramento dos resultados da Oferta (o qual se prevê que ocorra no dia **03 de Janeiro 2014)**, será efetuado por débito em conta no dia **06 de Janeiro 2014,** data em que também terá lugar a liquidação física das Obrigações, não obstante os intermediários financeiros poderem exigir, aos seus investidores, o provisionamento das respetivas contas no momento da entrega da ordem de subscrição pelo correspondente montante. As eventuais despesas inerentes à realização da operação, nomeadamente comissões bancárias, serão integralmente pagas a contado, no momento da liquidação financeira da Oferta, sem prejuízo de o intermediário financeiro em que seja apresentada a ordem de subscrição poder exigir o provisionamento do respetivo montante, no momento da receção da ordem de subscrição. Dado que as Obrigações são representadas exclusivamente sob a forma Escritural, podem existir custos de manutenção das contas onde estarão registadas as Obrigações objetos da presente Oferta. À subscrição das Obrigações estarão associadas outras despesas e comissões, pelo que o subscritor poderá, em qualquer momento prévio à subscrição, solicitar ao intermediário financeiro, a simulação dos custos do investimento que pretende efetuar, por forma a obter a taxa interna de rentabilidade do mesmo. Os subscritores suportarão ainda quaisquer encargos eventualmente cobrados pelo intermediário financeiro onde sejam entregues as ordens de subscrição. O Regulamento de Custos de Mercado (preçário das comissões) cobradas pelos intermediários financeiros está disponível no Sistema de Difusão de Informação da AGMVM (www.bcv.cv) e no site da BVC (www.bvc.cv). O investidor deve tomar em consideração essa informação antes de investir, calculando os impactos negativos que as

		comissões devidas ao intermediário financeiro gestor da sua carteira podem ter na rendibilidade do investimento (para pequenos montantes investidos esse investimento pode nem sequer ser rentável). As Obrigações são nominativas e escriturais, exclusivamente materializadas pela inscrição em contas abertas em nome dos respetivos titulares, de acordo com as disposições legais em vigor, às quais é atribuído o código ISIN: **CVIFHCOM0005**. Este código é por natureza, provisório, tornando-se definitivos após a Emissão. A entidade responsável pela manutenção dos registos é a Central de Liquidação e Custódia, sob gestão da Bolsa de Valores de Cabo Verde, com sede no Lg da Europa nº 16, CX Postal 115/A, Achada santo António, Cidade da Praia. O período da subscrição decorre entre **as 09h00 do dia 17 de Dezembro de 2013 e as 15h00 do 03 de Janeiro de 2014**, podendo as ordens de subscrição serem recebidas até ao termo deste prazo.
E.4	**Interesses significativos para a oferta e situações de conflito de interesses**	Dada a natureza da Oferta, não existem situações de conflito de interesses, de pessoas singulares e coletivas envolvidas na Oferta.
E.7	**Despesas estimadas cobradas ao investidor pelo Emitente**	A IFH, SA, na qualidade de Emitente, não cobrará quaisquer despesas aos subscritores. Contudo, os subscritores poderão ter que pagar aos intermediários financeiros comissões ou outros encargos sobre o preço de subscrição das Obrigações, os quais constam dos preçários destes, que se encontram disponíveis no Sistema de Difusão da AGMVM (www.bcv.cv) e no site da BVC (www.bvc.cv), devendo tais comissões ou outros encargos serem indicados pelo intermediário financeiro recetor da ordem de subscrição.

CAPÍTULO 2 – Fatores de risco

Especificamente a exposição da Empresa a riscos financeiros não é significativa, entretanto haverá riscos inerentes aos títulos a serem admitidos a cotações.

Riscos gerais relativos às Obrigações

As Obrigações podem não ser um investimento adequado para todos os investidores

Cada potencial investidor nas Obrigações deve determinar a adequação do investimento em atenção às suas próprias circunstâncias. Em particular, cada potencial investidor deverá:

(i) Ter suficiente conhecimento e experiência para realizar uma avaliação ponderada das Obrigações, das vantagens e dos riscos de um investimento nas Obrigações e da informação contida ou incorporada por remissão neste Prospeto ou em qualquer adenda ou retificação ao mesmo;

(ii) Ter acesso e conhecer instrumentos analíticos apropriados para avaliar, no contexto da sua particular condição financeira, um investimento nas Obrigações e o impacto das mesmas na sua carteira de investimentos;

(iii) Ter recursos financeiros suficientes e liquidez que permitam suportar todos os riscos inerentes a um investimento nas Obrigações;

(iv) Perceber aprofundadamente os termos e as condições aplicáveis às Obrigações e estar familiarizado com os mercados financeiros relevantes, com assessoria de um consultor financeiro ou outro adequado, bem como, cenários possíveis relativamente a fatores económicos, de taxas de juro ou outros que possam afetar o seu investimento e a sua capacidade de suportar os riscos aplicáveis.

Assembleias de Obrigacionistas, modificações e renúncias

A legislação e regulamentação aplicável contêm regras sobre convocação de assembleias de Obrigacionistas para deliberar acerca de matérias que afetem os seus interesses em geral. Aquelas regras preveem que a tomada de decisões com base em determinadas maiorias vincule todos os Obrigacionistas, incluindo aqueles que não tenham participado nem votado numa determinada assembleia e aqueles que tenham votado em sentido contrário à deliberação aprovada.

As Condições das Obrigações também preveem que o representante comum possa acordar determinadas modificações às Condições das Obrigações, que sejam de natureza menor e ainda de natureza formal ou técnica ou efetuadas para corrigir um erro manifesto ou cumprir disposições legais imperativas, nos termos que vierem a ser previstos no regulamento de funções do representante comum.

Lei aplicável e alterações legais

Os direitos dos investidores enquanto Obrigacionistas serão regidos pelo direito Cabo-verdiano, podendo alguns aspetos diferir dos direitos usualmente reconhecidos a obrigacionistas de sociedades regidas por sistemas legais que não o Cabo-verdiano.

Não pode ser assegurado que não venha a ocorrer uma qualquer alteração legal (incluindo fiscal), regulatória ou na interpretação ou aplicação das normas jurídicas

aplicáveis que possa ter algum tipo de efeito adverso nos direitos e obrigações do Emitente e/ou dos investidores ou nas Obrigações.

Riscos gerais do mercado

O mercado secundário em geral

Será solicitada a admissão à negociação das Obrigações na Bolsa de Valores de Cabo Verde, pelo que os investidores poderão transacioná-las em mercado, após a respetiva data de admissão. Porém, a admissão não garante, por si só, uma efetiva liquidez das Obrigações.

Assim, as Obrigações não têm um mercado estabelecido na data da sua emissão e tal mercado pode não vir a desenvolver-se. Se um mercado se desenvolver, poderá não ter um elevado nível de liquidez, pelo que os investidores poderão não ter a possibilidade de alienar as Obrigações com facilidade ou a preços que lhes possibilitem recuperar os valores investidos ou realizar um ganho comparável a investimentos similares que tenham realizado em mercado secundário. A falta de liquidez poderá ter um efeito negativo no valor de mercado das Obrigações. Os investidores devem estar preparados para manter as Obrigações até à respetiva data de vencimento.

Para além desta Emissão, a IFH, SA tem atualmente os empréstimos obrigacionistas emitidos e ainda não reembolsados:

Obrigação	Montante	Cotação (%)	Data	Tempo até Maturidade (anos)	Taxa de juro próximo cupão	Data pagamento próximo cupão	Data de Amortização	Yield to Maturity (2)
IFHA - Euribor +1,3%/TBA+2,1% 2014	420.000.000,00	99,00	07/11/2013	1	6,16%	06/01/2014	06/01/2014	6,24%
IFHB: TBA + 2,9%, Floor de 6,5% 2015	330.000.000,00	100,00	07/11/2013	2	7,04%	14/03/2014	14/09/2015	7,04%

Risco de taxa de juro e de controlos cambiais

O Emitente pagará o capital e juros relativos às Obrigações em escudos (a "Moeda Selecionada"), o que coloca certos riscos relativamente às conversões cambiais, caso os investimentos financeiros de um investidor sejam essencialmente denominados numa moeda (a "Moeda do Investidor") diversa da Moeda Selecionada. Tais riscos incluem o risco de que as taxas de câmbio possam sofrer alterações significativas (devido à depreciação da Moeda Selecionada ou à reavaliação da Moeda do Investidor) e o risco de as autoridades com jurisdição sobre a Moeda do Investidor ou sobre a Moeda Selecionada poderem impor ou modificar controlos cambiais. Uma valorização da Moeda do Investidor relativamente à Moeda Selecionada fará decrescer (i) o rendimento equivalente das Obrigações na Moeda Selecionada, (ii) o capital equivalente das Obrigações na Moeda Selecionada e (iii) o valor de mercado equivalente das Obrigações na Moeda Selecionada.

Os governos e autoridades monetárias das jurisdições em causa poderão impor controlos de câmbio suscetíveis de afetar adversamente uma taxa de câmbio aplicável.

Em consequência, os investidores poderão receber um capital ou juro inferior ao esperado ou nem vir a receber capital ou juro.

O juro a que as Obrigações conferem direito é calculado com referência a uma taxa fixa. Em conformidade, o investimento nas Obrigações envolve o risco de modificações subsequentes nas taxas de juro de mercado, que poderão afetar negativamente o valor das Obrigações.

Considerações sobre a legalidade do investimento
As atividades de certos investidores estão sujeitas a leis e regulamentos em matéria de investimentos e/ou a revisão ou regulação por certas autoridades. Cada potencial investidor deve recorrer aos seus próprios consultores jurídicos para determinar se, e em que medida, (i) as Obrigações são investimentos que lhes são legalmente permitidos, (ii) as Obrigações podem ser usadas como colateral para diversos tipos de empréstimos, e (ii) outras restrições são aplicáveis à subscrição/aquisição das Obrigações. As instituições financeiras devem consultar os seus consultores jurídicos, financeiros ou outras entidades regulatórias adequadas para determinar o tratamento apropriado das Obrigações nos termos das regras de gestão de risco de capital, aplicáveis ou outras regras similares.

CAPÍTULO 3 – Responsáveis pela informação

A forma e conteúdo do Prospeto obedecem ao preceituado no Código Mercado de Valores Mobiliários cabo-verdiano, ao disposto no Regulamento da AGMVM nº7/2013 e a demais legislação e regulamentação aplicáveis.

No que diz respeito à informação contida nos prospetos, as entidades que a seguir se indicam – no âmbito da responsabilidade que lhes é atribuída nos termos do disposto no nº 1 do art.º 191 do Cod.MVM – são responsáveis pela veracidade, atualidade, clareza, objetividade e licitude da informação nele contido à data da sua publicação. Nos termos do referido artigo, são responsáveis pelo conteúdo da informação contida no Prospeto, a IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA. (a "IFH" ou o "Emitente"), os titulares do órgão de administração, os titulares do órgão de fiscalização do Emitente, as sociedades de auditores e contabilistas, os contabilistas certificados e outras pessoas que tenham certificado ou, de qualquer outro modo, apreciados os documentos de prestação de contas em que o presente Prospeto se baseia. Nos termos do disposto do n.º 2 do art.º 191º do Cod.MVM, as pessoas ou entidades responsáveis pela informação contida no Prospeto, não poderão ser responsabilizadas caso provarem que o destinatário tinha ou devia ter conhecimento da deficiência de conteúdo do Prospeto à data da emissão da sua declaração contratual ou em momento em que a respetiva revogação ainda era possível. Assim, são responsáveis pela informação contida no Prospeto da IFH, as seguintes entidades:

1. Emitente

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA., com Sede Social na Praia, Achada de Santo António, Cabo-Verde, com Capital Social de 750.000.000 (setecentos e cinquenta milhões) de Escudos, Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 784 e com o Contribuinte n.º 200 146 009.

2. Órgãos Sociais da Emitente

ÓRGÃOS	**Cargo**
Conselho de administração	
Dr. Paulo Soares	Presidente do Conselho de Administração
Eng.º Jorge Paixão Ramos	Administrador Executivo
Assembleia geral	
Dra. Esana Carvalho	Presidente
Dra. Ana Margarida Barbosa Martins	Secretária
Conselho Fiscal	
AUDITEC	Revisor Oficial de Contas e Auditor

3. Os Intermediários Financeiros Encarregues da Assistência à Oferta

Consórcio de Colocação:

- **Banco Comercial do Atlântico S.A.**, com sede social na Rotunda de Chã de Areia, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 294/930906.
- **Banco Interatlântico S.A.**, com sede social na Avenida Cidade Lisboa, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 719.
- **Caixa Económica de Cabo Verde**, S.A., com sede social na Avenida Cidade Lisboa, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 336.
- **Banco Cabo-verdiano de Negócios**, S.A. Sede Social: Avenida Amílcar Cabral, n.º 97, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 533/1997/11/19.
- **Banco Angolano de Investimentos Cabo Verde**, S.A. Sede Social: Avenida Cidade Lisboa, Praia, Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 2728/2008/03/31

CAPÍTULO 4 – Revisores oficiais de contas e auditores do Emitente

AUDITOR INDEPENDENTE	
AUDITEC-SOCIEDADE DE AUDITORES CERTIFICADOS, LDA	Revisor Oficial de Contas e Auditor

CAPÍTULO 5 – Antecedentes e evolução do Emitente

A Imobiliária Fundiária e Habitat, SA foi criada em 31/12/1982, então sob a forma de Instituto de Fomento à Habitação. Em 29/11/1999 foi convertida em Sociedade Anónima, de capitais públicos, com a designação de **Imobiliária, Fundiária e Habitat, SA**, com sede na Praia e uma representação em S. Vicente.

A principal atividade da empresa tem sido a promoção imobiliária com enfoque na habitação de interesse social a custo controlado; Compra, venda, restauração e arrendamento de imóveis como forma de rentabilizar a área urbanas infraestruturadas existentes; Urbanização e infraestruturação de terrenos visando a promoção de habitação, gestão criteriosa, racional e inclusiva dos solos urbanos e dos terrenos públicos, com vista à melhoria da qualidade de vida urbana; contribuir para a pesquisa e a inovação nos domínios de produção de habitação e requalificação urbana.

Em 1988, a IFH entrou, pela primeira vez, no mercado imobiliário, com a construção de um primeiro grupo de 52 habitações na Achada de Santo António, o Conjunto Habitacional "Novo Horizonte", com o financiamento bancário.

Desde a sua criação, a intervenção da IFH tem contemplado a construção de três classes de habitação: económica, a custos controlados e social, para além de fazer a reabilitação da habitação social em vários concelhos do país.

Ao longo dos seus 31 anos, a empresa vem realizando o sonho de casa própria dos cabo-verdianos. Nesse esforço, a IFH construiu em quase todos os concelhos do País, onde outros não o fizeram.

CAPÍTULO 6 – Panorâmica geral das atividades do Emitente

Com cerca 1.460 imóveis construídos (económico, custo controlado e habitação social), 1.450 moradias reabilitadas e gestão do património do estado de cerca de 390 imóveis, a IFH tem assumido com responsabilidade a sua função de promotora e estruturadora do espaço urbano do país e, neste contexto, é parceira do Estado de Cabo Verde no desenvolvimento do Sistema Nacional de Interesse Social, sendo responsável pela implementação do Programa Casa para Todos, com a construção de 8.500 habitações de Interesses social.

Para além disso, a IFH investe na infraestruturação de grandes tratos de terrenos. Palmarejo e Achada de São Filipe foram as localidades já contempladas com projectos que envolvem planeamento e obras de infraestruturação, sempre numa ótica de criação de espaços urbanos de qualidade e habitação condigna.

Neste sentido, o maior desafio da IFH é o de poder contribuir para uma melhor qualidade dos espaços urbanos, não só na Praia como nos restantes centros urbanos e secundários do país, por forma a garantir áreas urbanas com um crescimento organizado, estruturado e planificado. A empresa conquistou ao longo do tempo uma posição destacada no mercado imobiliário, passando a ser uma referência no panorama urbanístico de Cabo Verde, introduzindo no mercado elemento inovadores tanto na questão da infraestruturação urbana, criando novas áreas de expansão urbanística, como no sector habitacional introduzindo o formato de habitação em condomínio.

Desde 2009 a IFH é a principal parceira do Governo de Cabo Verde no processo de implementação o sistema nacional de Interesse social cooperando no processo da definição da estratégia e da política de habitação de interesse social. Em 2010 inicia-se o processo de implementação do programa casa para Todos, estimado em 8500 habitações de modo a reduzir o défice habitacional de Cabo Verde em 28%. Até 2013 já foram lançados concursos para 50 empreitadas, correspondentes a 6010 habitações destinados a todos os níveis de rendimento.

Até Novembro de 2013 conta-se com 708 habitações concluídos e 3.888 habitações estão em construção. As restantes 1.414 habitações iniciar-se-ão ainda em 2013.

De modo a garantir a sustentabilidade financeira da empresa, a IFH tem também vários projectos em carteira em diversos pontos do país, na sua maioria contando já com a aprovação pelos órgãos competentes, nomeadamente:

- **Assomada Confort** - Localiza-se na Localidade de Achada Riba, Cidade de Assomada, Concelho de Santa Catarina. Trata-se de um edifício de uso misto,

é constituído por cave + r/c + 4 pisos + piso recuado; Conjunto de 20 apartamentos, 2 espaços comerciais e garagens na cave, projectado para acabamento de médio a médio-alto standing;

- **Plaza Residence II -** Trata-se de um Edifício habitacional localizado na Urbanização Palmarejo Grande na cidade da Praia com 7 Apartamentos (Tipologia T2 e T3); 8 Vagas de Estacionamento; **Edifico de Escritório**
- **Edifico de Escritório Felicidade - Achada Sto António** - edifício exclusivamente para serviço com área de 300 m2 e 4 pisos de escritórios;
- **Palmarejo Grande – Condomínio fechado -** com 83 habitações de standig médio /alto; tipologias T2, T3 e T1; estacionamentos enterrados; 5 espaços comerciais /serviços e piscina
- **Palmarejo Grande - Hotel – Business & Conference Center** – um empreendimento hoteleiro com 200 quartos, um Centro de conferências; 1 Auditório para 1.500 pessoas; 10 salas de reuniões, festas e eventos; 2 Restaurantes; 10 Lojas; SPA; 400 vagas de estacionamento Áreas públicas e Serviços de apoio, numa área total de 36.000m2;
- **Urbanização Quinta de Santana - Ribeira de Julião, São Vicente** - Projecto de infra-estruturação e construção faseada num Terreno com 8 hectares destinado a 40 lotes; 375 apartamentos; Espaços comerciais e escritórios; População prevista de 1.500 habitantes;
- **Caravela do Sol – Ilha da Boavista –** Praia Cabral com uma Área coberta de 23.000m², destinado ao mercado imobiliário turístico; 340 apartamentos T1 e T2, 58 blocos; 15 espaços para serviços; Espaços de lazer e recreio & Ruas pedonais;
- **Complexo Habitacional Lajinha - Mindelo - Ilha de S. Vicente -** Área coberta de 28.300 m2; 124 apartamentos em 12 pisos; Tipo T2 + T3 + T4; 143 vagas de estacionamento; Alto padrão de acabamentos; Apartamentos com varandas panorâmicas; Salão de Condomínio e lazer; Elevadores - Gerador de emergência; Piscina;
- **Edifício de escritório - Centro de Praia - Praia Negra – Ilha de Santiago** - Área de construção – 13.131 m2; Escritórios 10.000 m2; Loja 3.131 m2; 21 pisos; 56 espaços de escritórios/14 pisos; 162 vagas de estacionamento/5.800 m2;
- **Edifícios Administrativos do Estado** – Processo de planeamento e construção de edifícios administrativos para albergar algumas instituições do Estado de Cabo Verde

Além da actividade de promoção urbana e imobiliária, a IFH tem também cooperado institucionalmente no processo de implementação de um Sistema Nacional De Habitação De Interesse Social sustentável: i) é membro coordenador do SNHIS – Sistema Nacional De Habitação De Habitação De Interesse Social; ii) é acionista do Novo Banco com participação no capital social em 25%; iii) é acionista da SOFHIS-GERE – Sociedade Gestora Do Fundo Nacional De Habitação De Interesse Social, com participação no capital social em 10%. Por outro lado tem cooperado com algumas Câmaras Municipais (Camara Municipal da Praia, de Santa Catarina e de Santa Cruz) no processo de planeamento e infra-estruturação urbana, com assinatura de protocolos.

CAPÍTULO 7 – Estrutura organizativa do Emitente



CAPÍTULO 8 – Panorama atual e Informação sobre tendências

8.1 Programa Casa Para Todos (CPT)

O ano de 2013 configurou-se num importante marco para a Emitente. Neste ano, no quadro de reestruturação da dívida pública e tendo em vista a introdução de uma lógica de gestão empresarial, foi assinado um Contrato de Retrocessão do programa CPT entre o Governo e a IFH, em que aquele transfere a este todos os direitos e responsabilidades.

O programa confere à IFH um enorme potencial de geração de receitas (estimadas em 16,3 milhões de contos acumulados, até 2020), em vendas e aluguer de imóveis, conforme estratégia definida no mesmo. Paralelamente, a empresa assume igualmente as responsabilidades pelos custos de construção e manutenção, assim como a amortização do capital e respectivos juros associados à linha de crédito disponibilizada para financiar o programa.

No 3º trimestre de 2013, a IFH já tinha em stock um total de 568 imóveis nesta situação (concluídos mas ainda não entregues aos beneficiários), cujo valor é estimado em 1,9 milhões de contos.

De acordo com os dados **do CUBHIS - Único de Benificiários de Habitação de Social**, relativamente ao número Ins

CLASSE	Total	%
A	10.197	67,99%
B	4.041	26,95%
C	758	5,05%
Total Geral	**14.996**	

Cadastro Interesse

critos, em 30 de Novembro de 2013 estavam 14.996 inscritos, sendo que cerca de 68% na cerca de classe A.

Em termos de produção de imóveis (quantidade e valor) os números são os seguintes:

Nº	**Classe**	**Classe**	**Classe**
Habitações	**A**	**B**	**C**
6.010	**2.177**	**2.520**	**1.313**
% Adjudicado	36,22%	41,93%	21,85%
Valor Produção por classe	6.969.626.441 ECV	8.067.734.787 ECV	4.203.545.942
% Vendas	**Arrendamento**	**65,74%**	**34,25 %**
Valor de Vendas por Classe ECV /Ano	**250.000.000**	**9.223.979.400**	**4.805.617.500**

Até ao momento foram produzidos cerca de 6.010 habitações num valor de produção total que ascende a 19.240.907.170$.

Prevê-se que as totalidades das Habitações produzidas da Classe A, destinam-se ao arredamento, num valor anual que ronda os 250.000 mil contos. Quando às classes B e C, estão vendidas cerca de 65,74% e 34,25 %, respetivamente.

A projeção da Cidade Administrativa, em 2013 foi igualmente um outro marco importante para a IFH.

8.2 Informação económico-financeiro da emitente relativa ao 1º Semestre 2013

A presente análise tem por objetivo demonstrar a situação patrimonial e financeira da empresa em 30 de Junho de 2013, e o seu desempenho económico durante o 1º semestre de 2013.

Os rácios financeiros apresentados no quadro acima, demonstram uma boa capacidade da empresa de liquidar as suas dívidas só com os seus activos, pese embora os mesmos terem apresentado ligeiras diminuições relativamente ao 1º trimestre. A liquidez corrente, indica que a empresa terá capacidade de pagar as suas dívidas de curto prazo, desde que se consiga converter os activos correntes em liquidez em tempo oportuno. O rácio de liquidez reduzida mostra que,

ainda sem contar com os inventários, os activos correntes constituem 0,57 vezes passivos correntes.

O endividamento da empresa continua num nível satisfatório, com endividamento total na ordem dos 49%, e uma composição do endividamento de 43%, que mostra que as dívidas são maioritariamente não correntes. Existe também uma boa imobilização dos recursos não corrente, na medida em que os activos não correntes são relativamente baixos em relação aos capitais permanentes, o que indica que a maior parte dos recursos não correntes estão investidos em activos correntes.

Em termos económicos, as Rentabilidades do Activo e do Capital próprio foram negativas (iguais aos do 1º trimestre), devidas as margens negativas e a baixa rotação do Activo, tendo em conta que não houve até ao final do 1º semestre venda de qualquer empreendimento do Projecto Casa Para Todos, embora tenha sido previsto para este mesmo período um volume de venda só para este projecto no montante de 172.748 contos. Este atraso nas vendas decorre do atraso na assinatura do acordo de retrocessão da linha de crédito e consequentemente de todo processo da regularização jurídica.

Assim, os gastos foram superiores aos rendimentos do período o que levou a empresa a apresentar resultados negativos tanto a nível operacional como líquida. Em suma, torna-se premente o aumento da Rotação do Activo e das margens de modo a remunerar os capitais investidos na empresa.

Índices	Fórmula	1ºTrim/2013	1º Semestre/2013
Liquidez			
Liquidez Imediata	Disponibilidade / Passivo Corrente	0,04	0,01
Liquidez Corrente	Activo Corrente / Passivo Corrente	2,67	1,57
Liquidez Reduzida	Activo Corrente - Inventários / Pas.Corrente	0,96	0,57
Liquidez Geral	Activo C. + A. Real. a M. e L. Prazos/ Passivo Total	2,08	2,06
Endividamento			
Endividamento	Passivo Total / Ativo Total	48%	49%
Débit to equity Ratio	Passivo Total / Capital Próprio	93%	94%
Imobilização de Rec. não Correntes	Activo Não Corrente / Cap. Próprio + Passivo não C.	76%	85%
Composição do endividamento	Passivo Corrente / Passivo Total	26%	43%
Rentabilidade			
Rotação do Activo	Vendas / Activo	1%	3%
Margem Líquida	Lucro líquido / Vendas	-95%	-92%
Rentabilidade do Activo	Lucro líquido / Activo	-1%	-2%
Rentabilidade do Capital Prioprio	Lucro líquido / Capital Próprio	-3%	-5%

O capital social inicial era de 750.000 contos, detido 100% pelo Estado de Cabo Verde. Durante o 1º Semestre do ano de 2013 não houve aumento nem redução do capital, pelo que seu valor final continua sendo de 750.000 contos. O activo inicial era de 4.200.159 contos, passando para

4.089.798 contos no 1º Semestre de 2013, representando uma diminuição de 2,6%, comparativamente ao ano 2012.

Os activos fixos da IFH apresentaram uma diminuição percentualmente na ordem dos 0,44% atingindo o valor de 2.762.903 contos no 1º semestre do ano 2013, consequência natural do reconhecimento da depreciação destes activos.

Nas contas do activo corrente os inventários representam o principal componente nesse domínio, onde pode-se constatar uma ligeira diminuição de 6,88%, fruto da venda de alguns destes activos no 1º semestre de 2013.

O passivo inicial era de 1.998.174 contos, passando para 1.984.407 contos no 1º semestre de 2013, representando uma redução de 0,7%, comparativamente ao ano anterior.

O passivo não corrente diminuiu em 26,97% (420.000 contos), enquanto o passivo corrente aumentou em 92,12% (406.233 contos). Estas alterações devem-se fundamentalmente a reclassificação da dívida do empréstimo obrigacionista no valor de 420.000 contos de médio e longo prazo para curto prazo.

O Capital Próprio inicial era de 2.201.985 contos, no final do 1º semestre de 2013 o capital próprio passou para 2.105.391 contos.

A nível económico constata-se uma diminuição nas vendas e prestação de serviços devido aos factores já apontados anteriormente a nível do sector de habitação social e aos efeitos da crise financeira/imobiliária mundial que afectou sobretudo este ramo de negócio com impacto na evolução do volume de negócio.

Sendo assim, ao longo do 1º semestre de 2013 houve uma diminuição de nas vendas em relação ao período homólogo do ano anterior, ficando o de volume de negócio pelos 104.485 contos neste mesmo período.

8.3 Informação sobre tendências

O orçamento de 2013, na sua estrutura, descreve um conjunto de actividades que irão descrever a dinâmica que a IFH, S.A., tem vindo a imprimir nesses últimos anos.

No quadro da congregação e conjugação de recursos humanos, financeiros e físicos, a empresa espera manter uma estrutura de resultados positivos, à semelhança do que foi registado nas contas do ano de 2012, agora em apreciação, não descurando da crise financeira que vem assolando o mundo desde o ano de 2008, cuja repercussão é visível em todos os sectores de atividades, mormente o sector de habitação residencial e de turismos.

O nível de novos investimentos em empreendimentos imobiliários será planeado, sobretudo com o enfoque na habitação social, em conjugação com a pareceria com algumas empresas de construção civil, residente aqui no País.

CAPÍTULO 9 – Perspetivas futuras

Em 2014 prevê-se a venda de 40% do stock de imóveis do programa CPT construídos até à data; a mesma percentagem é considerada em relação aos imóveis destinados a arrendamento.

Em 2015, assume-se que 45% do stock estará vendido/arrendado, aumentando-se gradualmente a percentagem de stock vendido/arrendado até atingir os 95% em 2020.

Assim, projecta-se que serão vendidos cerca de 513 imóveis do programa CPT em 2014 (02 milhões de contos), 1.316 em 2015 (5,3 milhões de contos), 724 em 2016 (2,9 milhões de contos), 619 em 2017 (2,5 milhões de contos), a partir do qual assiste-se a uma redução acentuada, à medida que o stock vai-se esgotando.

Quanto aos destinados ao arrendamento, projecta-se que 475 imóveis estarão arrendados em 2014, 1.685 em 2015, 2.463 em 2016, 2.593 em 2017. Assume-se que em 2020, praticamente todos os imóveis destinados a esta finalidade já estarão arrendadas.

Prevê-se igualmente para 2014 um aumento do capital social de 750.000.000$00 (setecentos e cinquenta milhões de escudos) para 3.000.000.000$00 (tre mil milhões de escudos)

CAPÍTULO 10 – Órgãos de administração, de direção e de fiscalização do Emitente

ÓRGÃOS	Cargo
Conselho de administração	
Dr. Paulo Soares	Presidente do Conselho de Administração
Eng.º Jorge Paixão Silva Ramos	Administrador Executivo
	Administrador Executivo
Assembleia geral	
Dra. Esana Carvalho	Presidente
Dra. Ana Margarida Martins	Secretária
Conselho Fiscal	

OBS: As competências dos Órgãos administrativos estão contidas nos estatutos da sociedade Dl nº 72/99 de 29 de Novembro e DL nº 12/2010 de 19 de Abril.

CAPÍTULO 11 – Principais acionistas do Emitente

PRINCIPAIS ACIONISTAS DA IFH, SA

ACIONISTAS	AÇÕES
ESTADO DE CABO VERDE	750.000

CAPÍTULO 12 – Informações financeiras acerca do ativo e do passivo, da situação financeira e económica do Emitente

A presente análise tem por objetivo exprimir a qualidade dos índices de desempenho económico e financeiro da IFH, apresentando e comentando para o efeito a evolução de alguns dos indicadores e rácios mais relevantes produzidos nos últimos três exercícios, consistindo a análise de balanço ou análise financeira é um dos instrumentos mais importantes no processo de gestão de uma organização.

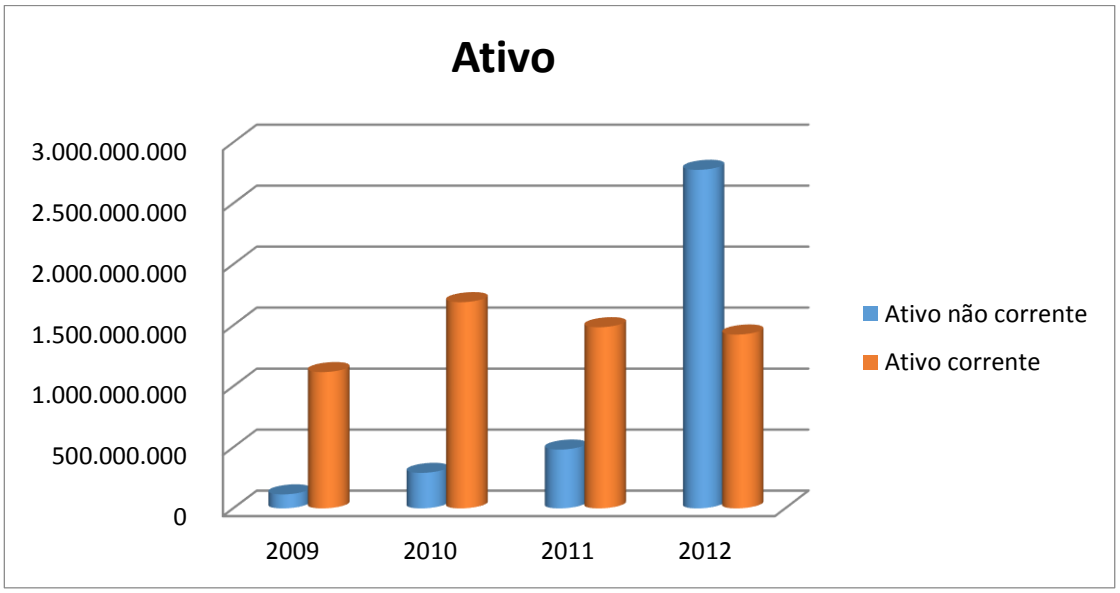
12.1 Ativo

Ativo Não Corrente

Os ativos fixos da IFH totalizou em 2010 o montante de 290.866.129$ ECV (duzentas e noventa milhões, oitocentas sessenta e seis mil, cento e vinte nove escudos), em termos gerais, entre 2009 e 2012 apresentou um significativo acréscimo percentualmente na ordem dos 96% atingindo o valor de 2.775.186.278$ ECV (dois mil setecentos e setenta e cinco milhões, cento e oitenta e seis mil, duzentos e setenta e oito escudos cabo-verdianos) no ano de 2012, que corresponde maior parte a cinco terrenos que foram reclassificados para Propriedades de investimentos, justificado pela Politica de Investimento forte e agressiva para com a concorrência, tanto a nível da qualidade e quantidade das construções efetivadas como na diversidade da oferta e target.

Ativo Corrente

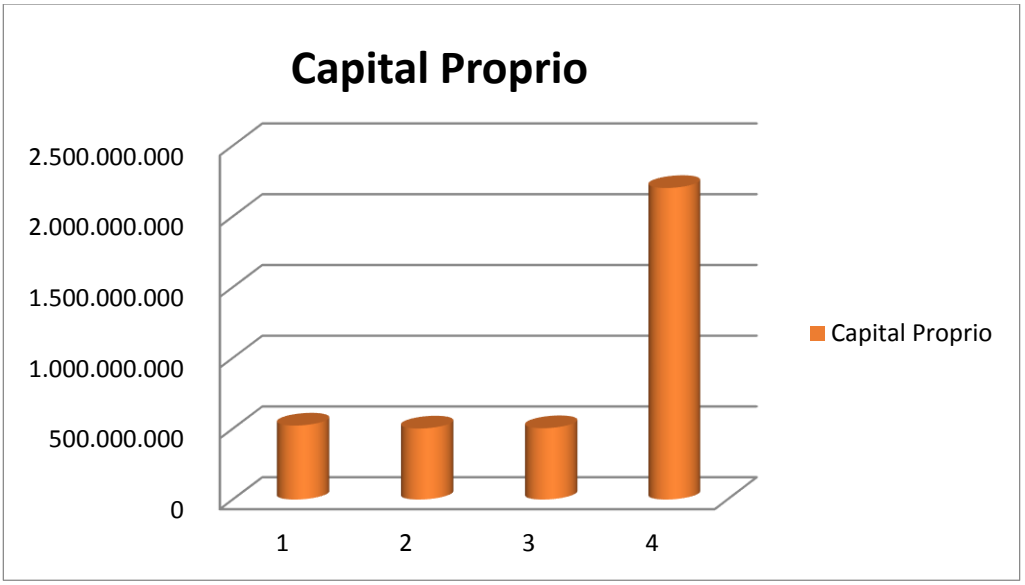
Nas contas do ativo corrente os inventários representam o principal componente nesse domínio, onde pode-se afirmar que as variações ocorridas no plano das contas do ativo no período entre 2009 e 2012 foram oscilando entre a rubrica dos produtos e trabalhos em curso sobretudo entre 2009/2010 e a rubrica produtos acabados e intermédios (entre os anos 2010/2011), associado a sua atividade construção civil/imobiliária), registando no exercício 2010 um valor de ativo corrente na ordem dos 1.690.215.006$ ECV (mil seiscentos e noventa milhões, duzentos e quinze mil e seis escudos cabo-verdianos). Uma evolução positiva astronómica comparativamente ao exercício anterior vincando mais uma vez o árduo trabalho e empenho na execução da política investimento adotada, bem como sobretudo sobre os próprios investimentos e construções inerentes.



12.2 Passivo e Capital Próprio

Capital Próprio

O capital próprio tem mantido constante ao longo do período 2009/2011, entretanto o excelente resultado líquido atingido no ano de 2012 resultaram no valor de capital próprio de 2.201.985.159$ ECV (dois mil duzentos e um milhões, novecentos e oitenta cinco mil, cento e cinquenta nove escudos cabo-verdianos), não obstante outras variações.



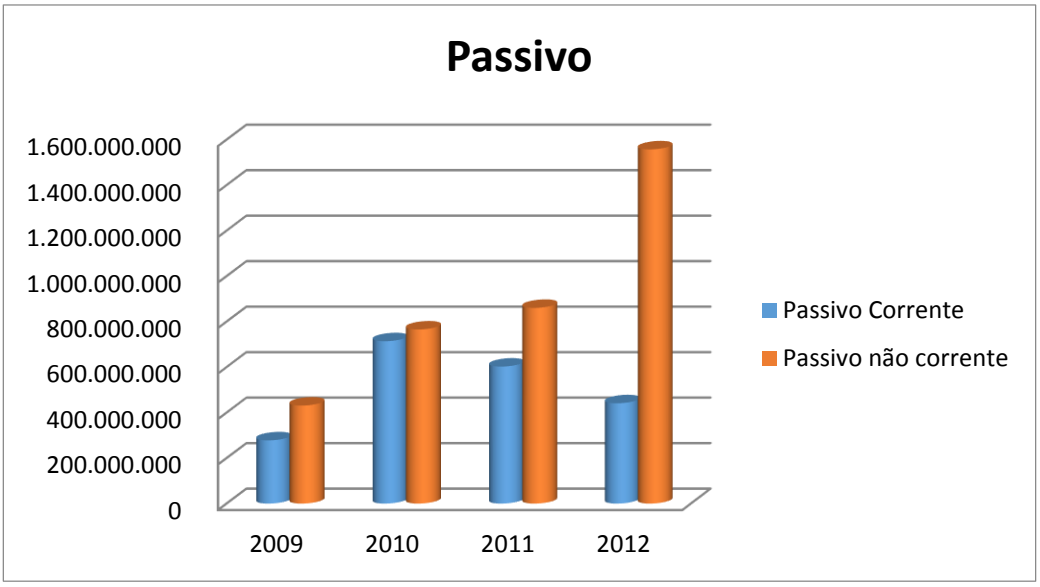
Passivo não Corrente

A rubrica dos passivos correntes ao longo do período 2009/2012 acompanhou o crescimento do ativo corrente, atingindo o pivô da sua evolução no ano 2012 como valor de 1.557.206.234 $ ECV (mil quinhentos cinquenta e sete milhões, duzentos e seis mil, duzentos e trinta quatro escudos cabo-verdianos), corresponde sobretudo ao empréstimo obrigacionista adquirido pela empresa, em Janeiro 2009, no total de 420.000.000$00, reembolsável ao fim de 5 anos, numa única prestação, em 6 de Janeiro de 2014, e valor de 330.000.000$00 referente à 2ª emissão das obrigações, emitidas em Setembro de 2010, reembolsável ao fim de 5 anos, numa única prestação, em Setembro de 2015.

Passivo Corrente

Pelo contrario a rubrica dos passivos correntes teve um aumento numa primeira fase seguido de um decréscimo no período 2011/2012 atingindo o durante o exercício 2012 o valor de 440.967.933$ ECV (quatrocentos e quarenta milhões, novecentos sessenta e sete mil, novecentos trinta e três escudos cabo-verdiano) devido sobretudo a redução da

rubrica dos adiantamentos de clientes, referente compra lotes terreno Palmarejo Grande.



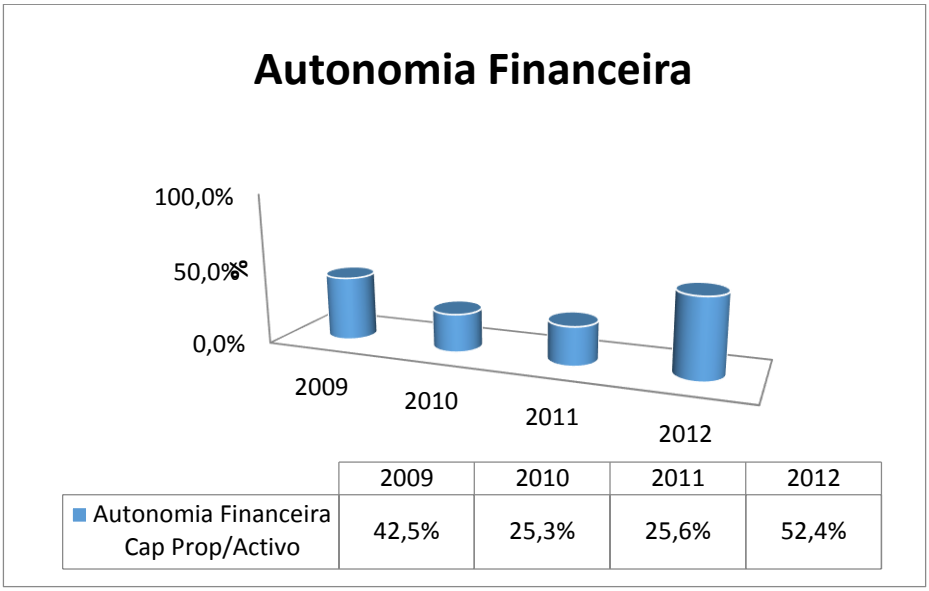
É de realçar que, pese embora uma forte política de investimento, no que diz respeito a política de financiamento vê-se uma mudança de estratégia, onde apesar do aumento do passivo fruto do recurso a financiamento externo, houve sobretudo uma política de financiamento virada para os capitais próprios, facto evidenciado no índice de participação de capitais de terceiros.

12.3 Análise Financeira

Análise da Estrutura Financeira

O global do passivo da IFH, SA tem crescido durante todo o período, devido sobretudo ao aumento do passivo corrente, porém com a evolução paralelamente positiva do ativo, de forma constante no que se trata ao ativo corrente e de forma significativa no que diz respeito ao ativo não corrente permitindo que tais compromissos e respetivos impactos sejam absorvidos sem dificuldades, representando em media ao longo do período aproximadamente menos de 50% do seu ativo total.

Salienta-se entretanto algum desfasamento entre o endividamento de curto prazo e o de médio/longo prazo, facto que pode imprimir uma menor pressão à tesouraria da empresa.



	2009	2010	2011	2012
Autonomia Financeira Cap Prop/Activo	42,5%	25,3%	25,6%	52,4%

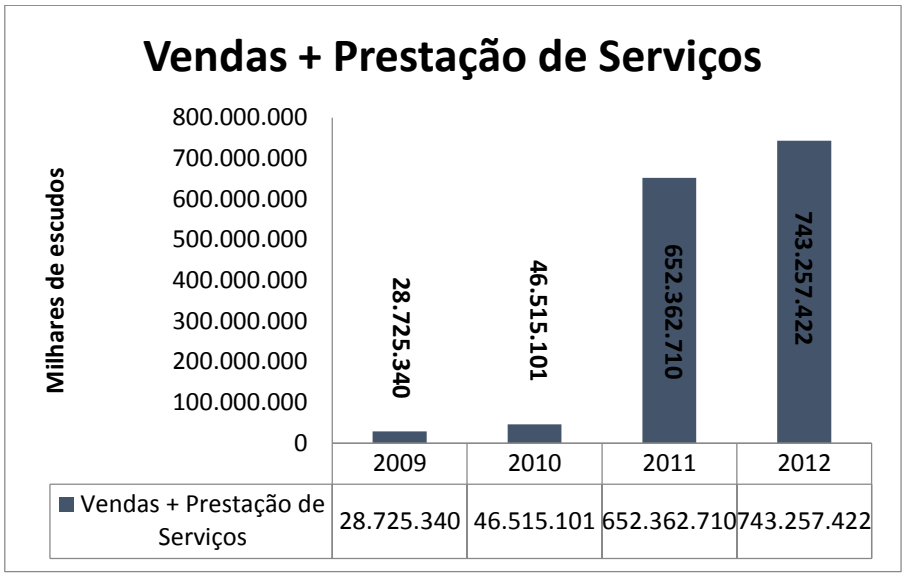
12.4 Análise Económica

As demostrações produzem os verdadeiros resultados do final de período, da performance das atividades duma organização, conforme as politicas e estratégias delineadas no início de cada período.

Os efeitos da crise financeira/imobiliária mundial que afetou sobretudo este ramo de negócio com impacto na evolução do volume de negócio, pese embora ao longo do período com evolução positiva constante.

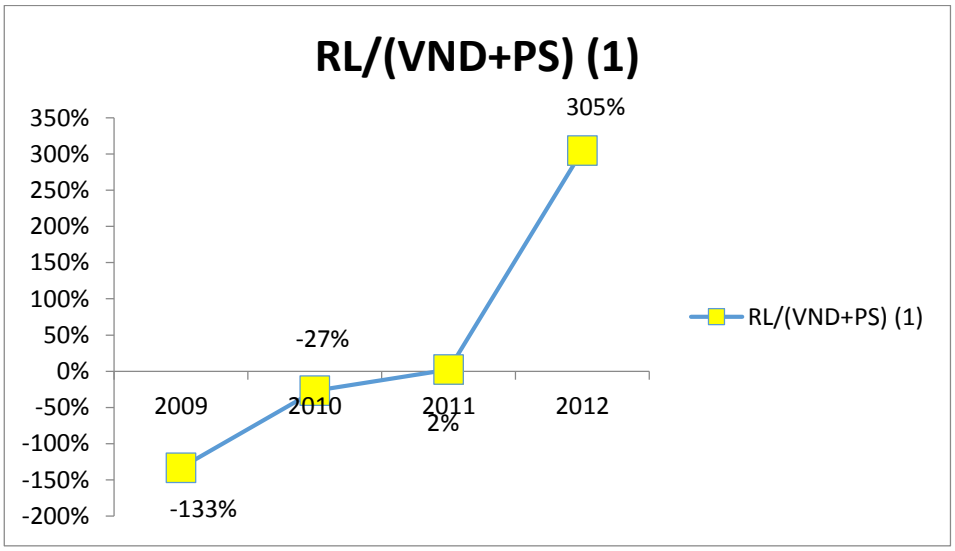
Vendas e Prestações de Serviços

Sendo assim, ao longo do período 2009/2012 houve um aumento de 96% (médio de 48%), o que mostra uma resposta a crise financeira de forma eficiente e eficaz, atingindo um valor de volume de negócio de 743.257.422$ (setecentos e quarenta três milhões, duzentos e cinquenta e sete mil, quatrocentos e vinte dois escudos cabo-verdianos), resultado sobretudo das vendas de mercadorias e produtos acabados, bem como rendas e serviços complementares.



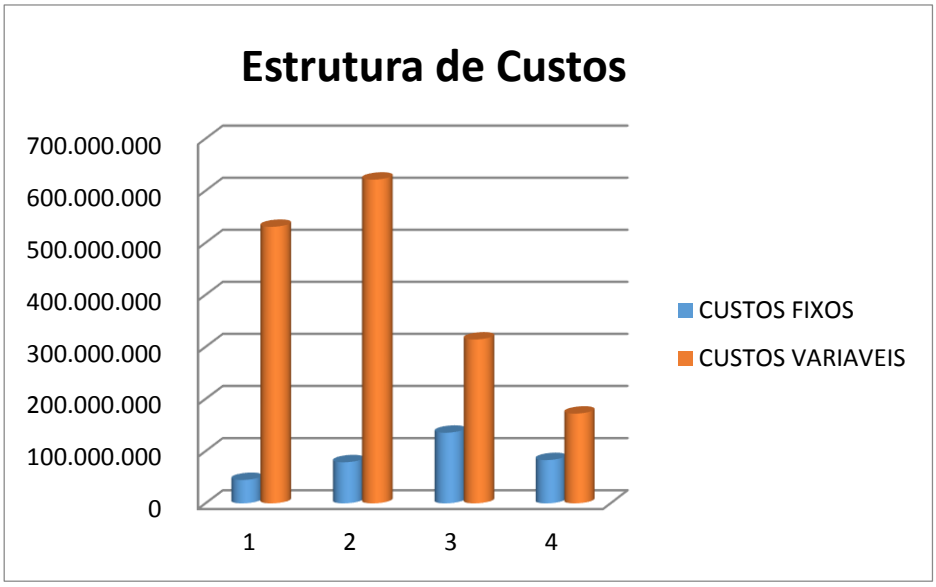
.

Assim, analisando os Índices de Rentabilidade é de realçar sobretudo a evolução ao longo do período atingindo os 305% embora com um inicio bastante negativo fruto da crise que assolava o sector, entretanto a evolução reflete no desempenho simultaneamente positivo das rubricas que compõe esse índice na medida em que em termos do volume de vendas houve um significativo e gradual aumento ao longo do período, bem como a nível do resultado operacional, não obstante em termos da proporção dos resultados que advém do volume de vendas não ter sido significativo.



A estrutura de custos da empresa é afetada essencialmente pelas rubricas de Fornecimentos de serviços externos e Gastos com Pessoal (salários, remunerações, entre outros), que no conjunto representam mais de 50% gastos operacionais brutos. Contudo a rubrica dos custos variáveis apresenta ao longo do período apresenta um

maior peso na estrutura devido a especificidade (construção civil e imobiliária) da sua atividade, onde se destaca o custo das mercadorias vendidas e matérias consumidas.



CAPÍTULO 13 – Contratos significativos do Emitente

Para além dos contratos celebrados no âmbito do normal decurso da sua atividade, a IFH, SA não é parte noutros contratos significativos que possam afetar a capacidade de cumprimento das suas obrigações perante os Obrigacionistas. Entretanto, de realçar o Contrato de Retrocessão assinado com o Governo de Cabo Verde no âmbito do Programa Casa para Todos.

CAPÍTULO 14 – Informações essenciais

14.1 Interesses de pessoas singulares e coletivas envolvidas na Oferta

Qualquer entidade, encarregada da assistência na emissão das obrigações objeto da presente Oferta, enquanto intermediários financeiros responsáveis por desenvolver os melhores esforços em ordem à distribuição das Obrigações objeto da presente Oferta junto de investidores, não têm qualquer interesse direto de cariz financeiro na Oferta, a não ser na subscrição Publica do montante ou parte do empréstimo obrigacionista.

14.2 Motivos da Oferta e afetação das receitas

A Oferta visa obter fundos para financiar a atividade corrente do Emitente, permitindo-lhe também reforçar a estrutura financeira da empresa, visando promover a exportação, um dos passos estratégicos da entidade para o crescimento e como resposta ao abrandamento da procura interna.

CAPÍTULO 15 – Condições das Obrigações

15.1 Montante e divisa das Obrigações

15.1.1 Montante

A presente oferta apresenta-se como uma Oferta Pública de Distribuição 1.000.000 (um milhão) Obrigações, de valor nominal de 1.000$ (mil escudos) cada, perfazendo um montante máximo de 1.000.000.000$ (mil milhões escudos), mediante subscrição pública (conforme indicado no Capítulo 16 - Termos e Condições da Oferta).

15.1.2 Moeda

A moeda de denominação das Obrigações é o escudo cabo-verdiano (ECV).

15.2 Categoria, forma de representação das Obrigações e Códigos

As Obrigações têm natureza ordinária e são valores mobiliários escriturais, nominativos, exclusivamente materializadas pela inscrição em contas abertas em nome dos respetivos titulares junto de intermediários financeiros legalmente habilitados, de acordo com as disposições legais em vigor. A entidade responsável pela manutenção dos registos é a Central de Liquidação e Custodia gerida pela Bolsa de Valores de Cabo Verde, com morada na Rua Largo da Europa nº 16, CP 115/A Achada Sto. António – Cabo Verde.

As Obrigações objetos da presente Oferta, estão codificadas sob o código ISIN **CVIFHCOM0005** de acordo com as normas internacionais definidas pela ANNA.

15.3 Legislação aplicável à Oferta e às Obrigações

A Oferta e a emissão das Obrigações estão sujeitas ao disposto no Código do Mercado de Valores Mobiliários, no Código de Empresas Comerciais e em demais legislação e regulamentação aplicável.

Neste caso concreto, as Obrigações serão criadas ao abrigo do disposto no Livro 2, Título IV, Capítulo IV do Código das Empresas Comercias, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 3/99 de 29 de Março.

O empréstimo é regulado pela Lei cabo-verdiana. Para dirimir qualquer questão emergente da presente emissão de Obrigações é competente o foro do Tribunal da Comarca da Praia com renúncia expressa a qualquer outro.

15.4 Direitos de preferência

Não foi deliberado a atribuição de quaisquer direitos de preferência na subscrição das Obrigações. Não haverá nenhum benefício adicional nem tranche específica para acionistas da IFH. As Obrigações serão oferecidas à subscrição pública sem qualquer tipo de diferenciação. Por outro lado, uma vez admitidas à negociação em mercado regulamentado, as Obrigações serão livremente negociáveis nos termos da lei geral.

15.5 Direitos especiais

Não existem direitos especiais atribuídos às Obrigações senão os conferidos nos termos da lei geral, nomeadamente o direito a receber juros e o reembolso do capital, nas condições previstas no presente prospeto.

15.6 Grau de subordinação das Obrigações

As obrigações que para o Emitente resultam da emissão das Obrigações constituem responsabilidades diretas, incondicionais, não subordinadas, garantidas e gerais, que empenhará toda a sua boa-fé no respetivo cumprimento das responsabilidades inerentes à Oferta. Sem prejuízo das garantias inerentes a cada uma das Obrigações, nem em relação a outros ativos, estas Obrigações não terão qualquer direito de preferência relativamente a outros empréstimos presentes ou futuros, não garantidos, contraídos pela IFH, SA.

As Obrigações constituem obrigações comuns do Emitente, a que corresponderá um tratamento "*pari passu*" com as restantes obrigações pecuniárias presentes e futuras não condicionais, não subordinadas e não garantidas do Emitente, sem preferência em razão de prioridade da data de emissão, da moeda de pagamento ou outra.

15.7 Garantias das Obrigações

As Obrigações constituem uma responsabilidade direta, incondicional e geral da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. e do Estado de Cabo Verde, enquanto avalista e garante do cumprimento das responsabilidades inerentes à Oferta. Estas Obrigações não terão qualquer direito de preferência relativamente a outros empréstimos presentes ou futuros, não garantidos, contraídos pela IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A, correndo "pari passu" com aqueles, sem preferência alguma de uns sobre os outros, em razão de prioridade da data de emissão, da moeda de pagamento ou outra.

As receitas e o imobilizado da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A. respondem integralmente pelo serviço da dívida emergente do presente empréstimo obrigacionista, não existindo quaisquer cláusulas de subordinação do mesmo relativamente a outros débitos da IFH – Imobiliária Fundiária e Habitat, S.A já contraídos ou futuros.

15.8 Pagamentos de juros e outras remunerações

15.8.1 Datas de pagamento

A liquidação financeira das Obrigações ocorrerá semestralmente, a contar da data de subscrição, a partir da qual se inicia a contagem do primeiro período de juros relativos às obrigações, ou seja, calculados tendo por base meses de 30 dias, num ano de 360 dias e vencer-se-ão semestral e postecipadamente, com reembolso semestralmente capital acrescido dos juros.

15.8.2 Taxa de juro

A taxa de juro anual nominal bruta aplicável a cada um dos períodos será fixa e igual a 6,1425% ao ano (taxa anual nominal bruta, sujeita ao regime fiscal em vigor). Cada investidor poderá solicitar ao seu intermediário financeiro a simulação da rentabilidade líquida, após impostos, comissões e outros encargos.

15.8.3 Processamento de pagamentos

Em cada Data de Pagamento de Juros, serão movimentadas junto do Banco de Cabo Verde a débito a conta corrente do Intermediário financeiro pagador, indicado pela Entidade emitente e a crédito as contas correntes dos Intermediários Financeiros onde os Obrigacionistas possuem respetivas contas individualizadas, no saldo global de títulos detido por cada uma das referidas instituições junto da Central de Liquidação e Custódia. Após receção dos montantes devidos, os intermediários financeiros e o IF Pagador procederão à respetiva distribuição pelas contas de pagamento correntes, associadas às contas Individualizadas de cada um dos Obrigacionistas.

15.8.4 Pagamentos em Dias Úteis

Se a data prevista para o pagamento de qualquer montante relativo às Obrigações não for um Dia Útil, o respetivo titular não terá direito ao pagamento até ao Dia Útil seguinte e não terá direito a receber juros adicionais ou qualquer outro pagamento, em virtude do diferimento do pagamento em causa para o Dia Útil seguinte.

15.9 Amortizações e reembolso antecipado

15.9.1 Vencimento

As Obrigações têm um prazo de maturidade de 5 (cinco) anos a contar da data de subscrição, sendo que a amortização será efetuada ao par, de uma só vez, na data de pagamento do 10º cupão.

15.9.2 Reembolso antecipado

15.9.2.1 Reembolso antecipado: *Call Provisions*

A Emitente fica com a opção de reembolso antecipado pelo valor nominal ou parcial da dívida *outstanding* ao fim do 1º cupão, e a partir desta data, de seis em seis meses, ficando livre de qualquer comissão ou prémio de antecipação.

15.9.2.1 Reembolso antecipado: *Put Provisions*

A Entidade Emitente, obriga-se a reembolsar de imediato as obrigações, bem como a liquidar os respetivos juros devidos até à data em que se efetuar aquele reembolso, em qualquer das seguintes condições:

- Se pela análise das "Últimas Contas" da Entidade Emitente, o rácio da dívida total/ativo total líquido ultrapassar 100%;
- Mora no pagamento de juros do presente empréstimo obrigacionista ou outros compromissos com incidência financeira, contraídos junto do sistema financeiro estrangeiro ou de Cabo Verde, ou ainda no pagamento de obrigações decorrentes de valores monetários ou mobiliários de qualquer natureza, bem como incumprimento de compromissos fiscais ou parafiscais;
- Interrupção pela Entidade Emitente, por qualquer forma, da sua atividade;
- Inobservância de qualquer das demais obrigações, previstas na Ficha Técnica.

15.10 Situações de Incumprimento

Em relação ao Emitente constitui uma Situação de Incumprimento:

Não divulgação, pelo Emitente, da data do pagamento de juros ou prémios ou do reembolso de obrigações e outros valores mobiliários representativos de divida até 15 (quinze) dias antes da data de pagamento, segundo art.º 133, alínea f) do Cod. MVM.

Não cumprimento, pelo Emitente, da data do pagamento de juros ou reembolso, incorrendo em juros de mora segundo o regime geral.

15.11 Representação dos Obrigacionistas e assembleias de Obrigacionistas

15.11.1 Designação, destituição e substituição do representante comum

A nomeação, remuneração e destituição do Representante Comum dos Obrigacionistas, é efetuado por deliberação da assembleia geral de obrigacionista segundo art.º 397,

alínea a) do Código das Empresas Comerciais ou por indicação da Auditoria Geral Mercado de Valores Mobiliários nos termos da legislação em vigor.

15.11.2 Convocação de assembleias

As assembleias de Obrigacionistas são convocadas nos termos prescritos na lei para assembleia geral dos acionistas, segundo art.º 397 nº3 do Código das Empresas Comerciais.

Matérias que devem ser aprovadas por deliberação extraordinária:

Será exigida deliberação extraordinária dos Obrigacionistas, para:

- Modificar qualquer data fixada para pagamento de capital ou juros em relação às Obrigações, reduzir o montante de capital ou juros devido em qualquer data em relação às Obrigações ou alterar o método de cálculo do montante de qualquer pagamento em relação às Obrigações na Data de Vencimento;
- Aprovar a modificação ou revogação de quaisquer disposições previstas nas Condições das Obrigações;
- Aprovar qualquer retificação ou alteração do presente parágrafo;
- Renunciar ao cumprimento ou autorizar o incumprimento de qualquer uma das Condições das Obrigações;
- Aprovar quaisquer outras matérias relativamente às quais as presentes Condições das Obrigações exigem a aprovação de uma deliberação extraordinária.

15.12 Regime de transmissão das Obrigações

Não existem restrições à livre transmissibilidade das Obrigações, pelo que as mesmas podem ser transacionadas no mercado regulamentado da Bolsa de Valores, assim que estiverem admitidas à negociação.

15.13 Local de publicação

Todas as notificações relativas às Obrigações serão publicadas, se e enquanto as Obrigações estiverem admitidas à negociação no mercado regulamentado da BVC, no Boletim Bolsa disponível no seu website (www.bvc.cv) e no sistema de difusão de informação da AGMVM ou por qualquer outra forma que se mostre de acordo com o previsto no Código do Mercado de Valores Mobiliários e regulamentos relativamente à divulgação de informação a investidores.

15.14 Admissão à negociação

A EMITENTE pretende que as Obrigações venham a ser objeto de admissão à Cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde.

Os destinatários da Oferta que venham a adquirir Obrigações no âmbito da presente OPD aceitam, com carácter irrevogável, conceder poderes à Oferente, com vista a que

seja por esta solicitada a admissão à negociação em mercado regulamentado da Bolsa de Valores de Cabo Verde.

Cumprindo todos os preceitos legais e regulamentares, a admissão à cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde da Globalidade das Obrigações terá lugar no dia **07 de Janeiro de 2014.**

A decisão de admissão à negociação não envolve qualquer garantia quanto ao conteúdo da informação, à situação económica e financeira da emitente, à viabilidade deste e à qualidade dos valores mobiliários emitidos.

15.15 Outros empréstimos obrigacionistas

Nos últimos doze meses não se realizaram quaisquer ofertas relativas a valores mobiliários da Emitente, nem ofertas realizadas pela Emitente relativamente a valores mobiliários de outra sociedade.

Entretanto de realçar que encontram-se admitidas à Cotação os seguintes títulos em nome da Emitente:

Obrigação	Montante	Cotação (%)	Data	Tempo até Maturidade (anos)	Taxa de juro próximo cupão	Data pagamento próximo cupão	Data de Amortização	Yield to Maturity (2)
IFHA - Euribor +1,3%/TBA+2,1% 2014	420.000.000,00	99,00	07/11/2013	1	6,16%	06/01/2014	06/01/2014	6,24%
IFHB: TBA + 2,9%, Floor de 6,5% 2015	330.000.000,00	100,00	07/11/2013	2	7,04%	14/03/2014	14/09/2015	7,04%

CAPÍTULO 16 – Termos e condições da Oferta

16.1 Preço da Oferta

O preço de subscrição das Obrigações a emitir no âmbito da Oferta é de 1.000$00 (mil ECV) por Obrigação, sendo o pagamento efetuado integralmente no ato de subscrição.

16.2 Liderança da Oferta Parte da Oferta e Acordo de colocação

16.2.1 Líder da Colocação

A Emitente apresenta como Líder da Colocação o **Banco Comercial do Atlântico, S.A.** com Sede Social: Chã de Areia, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 294/930906.

16.2.2 Partes da Oferta

A Caixa Económica de Cabo Verde, S.A, o BCA – Banco Comercial do Atlântico, S. A., Banco Interatlântico, S.A., Banco Cabo-verdiano de Negócios, S.A., Banco Angolano de

Investimentos Cabo Verde, S.A. são os intermediários financeiros responsáveis pela colocação das Obrigações.

A Oferta é uma oferta Publica de Distribuição - Subscrição em Cabo Verde e destina-se a investidores em geral, sejam residentes ou não.

16.2.3 Acordo de colocação

A colocação das Obrigações está a cargo do sindicato de colocação constituído pelos intermediários financeiros que abaixo se indicam, os quais nesse âmbito, assumem a obrigação de desenvolver os melhores esforços em ordem à distribuição das Obrigações junto de investidores:

Banco Angolano de Investimentos Cabo Verde, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia, Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 2728/2008/03/31.

Banco Comercial do Atlântico, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 294/930906

Banco Cabo-verdiano de Negócios, S.A. Sede Social: Avenida Amílcar Cabral, n.º 97, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 533/1997/11/19.

Banco Interatlântico, S.A. Sede Social: Avenida Cidade Lisboa, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 719.

Caixa Económica de Cabo Verde, S.A. Sede Social: Chã de Areia, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 336.

16.3 Comissões

Pressupondo que a Oferta se concretizará pelo seu montante máximo inicial, ou seja, 1.000.000.000 ECV (mil milhões de escudos cabo-verdianos), o Emitente pagará comissões de montagem, comissões de admissão a cotação, despesas de publicidade entre outras taxas e comissões obrigatórias estimados em 4.600.000$00 ECV (quatro milhões e seiscentos mil escudos cabo-verdianos). O Emitente incorre ainda aos custos de custódia mensal a ser liquidado no ato de pagamento de Juros de cada período, bem como custos de manutenção títulos sob custodia.

16.4 Deliberações, autorizações e aprovações da oferta

A emissão das Obrigações foi deliberada pela Assembleia geral dos Acionistas nos termos do Código das Empresas Comerciais.

Pelo que ao abrigo do artigo 401.º, do Código das Empresas Comerciais, em reunião Assembleia Geral da Emitente, realizada no dia 14 de Novembro de 2013, foi deliberado proceder a emissão de um número máximo de 1.000.000 (um milhão) de Obrigações, de valor nominal de 1.000$ (mil escudos) cada, perfazendo um montante 1.000.000.000$ (mil milhões de escudos).

16.5 Finalidade da oferta

O total da emissão das Obrigações destina-se ao pagamento:

1. Das obrigações no total de 420.000 contos, que vencem em Janeiro de 2014, uma vez que a IFH reinvestiu o valor a eles destinado na operacionalização do programa Casa para Todos.
2. Das contrapartidas (10% dos custos de construção e fiscalização do Casa para Todos) que será assumida pela IFH, à luz do Contrato de Retrocessão assinado entre Estado de Cabo Verde e a IFH em Julho de 2013;
3. Dos encargos financeiros e fundo de maneio para assegurar despesas de funcionamento até que sejam removidos os obstáculos à venda dos imóveis do Casa para Todos. "

16.6 Modalidade da oferta

Trata-se de uma Oferta de Subscrição Pública nos termos do nº 1 do artigo 184º do Decreto-Legislativo nº 1/2012 de 27 de Janeiro, uma vez que a Oferta é dirigida na sua totalidade a destinatários indeterminados (entidades coletivas ou individuais, nacionais ou estrangeiros).

16.7 Calendário da Oferta

Este é um calendário indicativo e está sujeito a alterações acordadas entre o Emitente e o Organizador e Coordenador Global. Todas as ordens de compra transmitidas durante o último dia do período da OPD-S são firmes e irrevogáveis.

Data / hora	Evento
17 de Dezembro de 2013 às 09h00	Sessão Especial de Abertura / Data de início do período de subscrição
03 de Janeiro de 2014 às 15h00	Fim do período de subscrição
03de Janeiro de 2014 às 15h00	Fim do período de transmissão de ordens de subscrição por parte dos intermediários financeiros
03 de Janeiro de 2014 às 16h30	Sessão especial de apuramento dos resultados da Oferta na Bolsa de Valores e divulgação dos resultados da Oferta
06 de Janeiro de 2014 às 11h00	Liquidação física e financeira da Emissão, subscrição das obrigações e a data prevista para a respetiva admissão à negociação no mercado regulamentado Bolsa de Valores
07 de Janeiro de 2014 às 8h30	Admissão à Cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde

16.8 Critérios de rateio e Distribuição Incompleta

16.8.1 Critérios de rateio

Visando assegurar a efetiva participação dos pequenos investidores, todas as ordens de compra válidas, são satisfeitas até a uma quantidade máxima de 5.000 (cinco mil) Obrigações. A parte remanescente, e caso o total de Obrigações solicitadas seja superior ao número máximo de Obrigações a emitir, proceder-se-á ao rateio de acordo com a aplicação sucessiva, enquanto existirem Obrigações por atribuir, dos seguintes critérios:

i) Atribuição de um número de Obrigações proporcional à quantidade solicitada na respetiva ordem de subscrição, e não satisfeita, em lotes de 1 obrigação, com arredondamento por defeito;

ii) No caso do número de Obrigações disponíveis ser insuficiente para garantir esta atribuição, serão sorteadas as ordens a serem satisfeitas.

A transmissibilidade ocorrerá aquando da admissão à cotação em Bolsa, no mercado secundário, regulamentado, de valores mobiliários.

Os intermediários financeiros encarregues da prestação de serviços de colocação das Obrigações no âmbito da Oferta comprometem-se, apenas, a desenvolver os melhores esforços com vista à respetiva colocação.

16.8.2 Distribuição Incompleta

Nos termos do decreto legislativo n.º 1/2012 de 27 Janeiro de 2012 que aprova o Código de Mercado de Valores Mobiliários, republicado no Boletim Oficial de 3 de Abril de 2012, no seu Artigo 208º referente a distribuição incompleta, diz que se a quantidade total dos Valores Mobiliários que são objeto das declarações de aceitação for inferior à quantidade dos que foram oferecidos, a oferta é eficaz em relação aos valores mobiliários efetivamente distribuídos, salvo se o contrário resultar de disposição legal ou dos termos da oferta.

16.9 Divulgação de resultados da Oferta

Os resultados da Oferta serão processados e apurados numa sessão especial de apuramento de resultados da Oferta na sala de Conferencia da Bolsa de Valores de

Cabo verde, que se espera realizar a **03 de Janeiro de 2014** e tornados públicos logo de seguida no boletim da Bolsa e divulgados no Sistema de Difusão de Informação da AGMVM no seu website (www.bcv.cv).

Capitulo 17 - Informações de natureza fiscal

O regime fiscal do Código dos Benefícios Ficais Lei nº 26/ VIII/2013 de 21 de Janeiro, capitulo V dos Benefícios fiscais associado a poupança e sector financeiro artigo 23º nº1 no que respeita a Mercados de Valores mobiliários reitera que:

"Os rendimentos das obrigações ou produtos de natureza análoga, que não sejam títulos dívida pública com colocação pública e cotadas na Bolsa de Valores de Cabo Verde são tributados em sede do IUR a taxa liberatória de 5%, uma medida valida até 2017".

Capitulo 18 -Índice da informação inserida mediante remissão - documentação acessível ao público

Nos termos do artigo 2º nº 1 do regulamento nº 7/2013, na sua atual redação, os documentos abaixo indicados são inseridos por remissão no presente Prospeto e, nessa medida, constituem parte integrante do mesmo:

- Estatutos do Emitente;
- Relatórios e contas anuais individuais e consolidados da IFH relativos aos exercícios findos de 2010 a 2012, incluindo as opiniões dos auditores, a certificação legal de contas e as notas às demonstrações financeiras;
- Relatório de Gestão e Informação Financeira Consolidada IFH referente ano 2012;
- Certidão atualizada do registo comercial do emitente
- Contrato de colocação e do contrato de consórcio de colocação
- Anúncio de lançamento

Capítulo 19 - Definições

Exceto se expressamente indicado de outro modo, os termos a seguir mencionados têm, no presente Prospeto, os significados aqui referidos:

"AGMVM" A Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários.

"BVC" A Bolsa de Valores de Cabo Verde.

"BCV" O Banco de Cabo Verde

"Cod.MVM" ou "Código de Mercado de Valores Mobiliários" Código do Mercado de Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Legislativo nº 1/2012, de 27 de Janeiro, republicado a 03 de Abril.

"Consórcio de Colocação " Consórcio de Subscrição das Obrigações é composto pelo Banco Comercial do Atlântico, S.A.; Banco Interatlântico, S.A. e pela Caixa Económica de Cabo Verde, S.A., Banco Cabo-verdiano de Negócios, S.A., Banco Angolano de Investimentos Cabo Verde, S.A.

"ECV" ou "CVE" Escudos cabo-verdianos, a moeda oficial de Cabo Verde.

"Estatutos" Os Estatutos da IFH, S.A., publicados no Boletim Oficial nº 44 I Série de 29/11/1999.

"ISIN" Internacional Securities Identification Number. Estabelece uma codificação uniforme e internacionalmente aceite para os valores mobiliários de acordo com o ISSO 6166.

"mESC" Milhões de Escudos.

"Obrigacionista" Designa os detentores das Obrigações.

"Obrigações" Designa as Obrigações subscritas no âmbito da presente Oferta Publica de Distribuição.

"Oferta" "OPD" ou "OPS" Oferta Publica de Distribuição - Subscrição e de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde, de 1.000.000 (um milhão) Obrigações Ordinárias, Escriturais, de valor nominal de 1.000$ (mil escudos), representativas do Empréstimos Obrigacionistas da IFH, S.A.

"Prospeto" O presente documento elaborado ao abrigo do Código do Mercado de Valores Mobiliários e dos demais atos normativos, e que respeita à Oferta Publica de Subscrição e de admissão à negociação.

"Condições das Obrigações" significa os termos e condições aplicáveis às Obrigações constantes do Prospeto;

"Regulamento dos Prospetos" significa o regulamento da AGMVM nº7/2013, artigo 6º nº 2 que remete ao Regulamento (CE) n.º 809/2004, da Comissão, de 29 de abril de 2004, que estabelece normas de aplicação da Diretiva 2003/71/CE do Parlamento Europeu e do Conselho no que diz respeito à informação contida nos prospetos, bem como os respetivos modelos, à inserção por remissão, à publicação dos referidos prospetos e divulgação de anúncios publicitários, conforme alterado;

"SIFOX" significa o sistema de transações do mercado de capitais, que utiliza uma plataforma partilhada única com os intermediários financeiros;

"Central de Liquidação e Custódia" significa o sistema centralizado de valores mobiliários escriturais gerido pela Bolsa de Valores de Cabo Verde através das quais se processa a constituição e a transferência dos valores mobiliários nele integrados e se assegura o controlo da quantidade dos valores mobiliários em circulação e dos direitos sobre eles constituídos;

"Data de Pagamento de Juros" significa o dia/mês em cada ano, ou se esse dia não for um Dia Útil, o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Dia de Pagamento" um dia no qual os bancos comerciais e os mercados de câmbio procedam a pagamentos e estejam abertos ao negócio em geral em Cabo Verde;

"Dia Útil" significa os dias que não sejam Sábado, Domingo e feriado, em que estejam abertos e a funcionar, a Central de Liquidação e Custodia, as instituições de crédito e os mercados cambiais e regulamentados envolvidos nas operações a realizar nos termos do Prospeto;

"EBITDA" significa Resultado operacional + amortizações + provisões e perdas de imparidade;

"IFRS" significa as Normas Internacionais de Relato Financeiro (Internacional Financial Reporting Standards);

"IUR-PC" significa o Imposto Único sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas;

"IUR-PS" significa o Imposto Único sobre o Rendimento das Pessoas Singulares;

"IFH" ou "Emitente" Ou "Oferente" significa a IFH, S.A., Sede: Cidade da Praia, C.P. n.º 2677600 Achada Santo António Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 784 NIF.: 200146009.

PELA EMITENTE:

IFH – IMOBILIÁRIA, FUNDIÁRIA E HABITAT, SA.

Dr. Paulo Soares

Presidente do Conselho de Administração

_____

Eng.º Jorge Paixão Silva Ramos

Administrador Executivo

_____

OS INTERMEDIÁRIOS FINANCEIROS ENCARREGADOS DA ASSISTÊNCIA À OFERTA:

Caixa Económica de Cabo Verde, SA.

Dr. Emanuel Miranda

Presidente

_____

Dr. Filinto Santos

Administrador

_____

Banco Comercial do Atlântico, S.A.

Prof. Dr. António de Castro Guerra

Presidente

_____

Dra. Maria Eduarda Vicente

Administrador

_____

Banco Interatlântico, SA.

Dr. Jorge Fernando Alves

Presidente

_____

Dr. António Carlos Moreira Semedo

Administrador

_____

Banco Angolano de Investimentos CV, SA.

Dr. Carlos Bessa Victor Chaves

Presidente

_____

Dr. Jorge Manuel da Silva e Almeida

Administrador Executivo

_____

Banco Cabo-verdiano de Negócios, S. A.

Engº Fernando Belchior Rodrigues

Vogal

_____

Dr. Abrão Santos Lima

Vogal

O AUDITOR INDEPENDENTE

AUDITEC