

# Boletim de Bolsa



## SUMÁRIO

Prospecto TECNICIL

### Prospecto de Oferta Particular de Subscrição e de Admissão à Cotação de 750.000 Obrigações da TECNICIL, SA.

Ao abrigo do art. 47º do Código de Valores Mobiliários, a Bolsa de Valores de Cabo Verde, torna público o Prospecto da Oferta Particular de Subscrição e de Admissão à Negociação na BVC de 750.000 (setecentos e cinquenta mil) Obrigações, ordinárias, escriturais, de valor nominal de 1.000,00 (mil escudos) representativas de três séries empréstimos obrigacionistas da Tecnecil, com hipoteca.

Bolsa de Valores de Cabo Verde, 06 Agosto de 2007

O Presidente do Conselho de Administração

Veríssimo Pinto



**TECNICIL - SOCIEDADE DE IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES, SA.**  
Sede: Praia • Achada de Santo António • Cabo-Verde  
Capital Social: 100.000.000 (cem milhões) de Escudos  
Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 463  
Contribuinte n.º 200 141 392  
(Entidade Emitente)

**PROSPECTO DE OFERTA PARTICULAR DE SUBSCRIÇÃO E DE  
ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO NA BOLSA DE VALORES DE CABO VERDE,  
DE 750.000 OBRIGAÇÕES ORDINÁRIAS, ESCRITURAIS, DE VALOR  
NOMINAL DE 1000 ESCUDOS CADA, REPRESENTATIVAS DE TRÊS  
SÉRIES DE EMPRÉSTIMOS OBRIGACIONISTAS DA TECNICIL -  
SOCIEDADE DE IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES S.A., COM HIPOTECA.**

*Oferta Supervisionada pela Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários.*

### **CONSÓRCIO DE SUBSCRIÇÃO**

#### **Banco Comercial do Atlântico, S.A.**

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

#### **Banco Interatlântico, SA.**

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

#### **Caixa Económica de Cabo Verde, SA.**

Sede Social: Avenida Cidade Lisboa, Praia. Matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 336.



Agosto de 2007

<b>Ponto</b>		<b>Pág.</b>
0.	<b>DEFINIÇÕES</b>	<b>4</b>
1.	<b>ADVERTÊNCIA AOS INVESTIDORES</b>	<b>6</b>
2.	<b>EFEITOS DE REGISTO</b>	<b>7</b>
3.	<b>NOTA INTRODUTÓRIA</b>	<b>8</b>
4.	<b>DECLARAÇÕES RELATIVAS AO FUTURO</b>	<b>11</b>
5.	<b>FACTORES DE RISCO</b>	<b>12</b>
6.	<b>RESPONSÁVEIS</b>	<b>14</b>
6.1	Identificação	14
6.2	Declaração emitida pelos responsáveis pelo Prospecto	15
7.	<b>RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO</b>	<b>16</b>
8.	<b>INFORMAÇÃO RELATIVA AOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJECTO DA OFERTA E DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO</b>	<b>26</b>
8.1	Oferta	26
8.1.1	Montante e Natureza	26
8.1.1.1	Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA	26
8.1.1.2	Obrigação B : EURIBOR + 2,216% 2012 CECV	27
8.1.1.3	Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI	27
8.2	Preço das Obrigações e modo de realização	27
8.3	Categoria e forma de representação	28
8.4	Modalidade da Oferta	28
8.5	Organização e Montagem	28
8.6	Deliberações, autorizações e aprovações da oferta	29
8.7	Finalidade da oferta	29
8.7.1	Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA	29
8.7.2	Obrigação B: EURIBOR + 2,216% 2012 CECV	30
8.7.3	Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI	30
8.8	Amortizações e opções de reembolso antecipado	30
8.9	Representação dos Obrigacionistas	30
8.10	Regime Fiscal	31
8.11	Regime de transmissão	31
8.12	Montante líquido da Oferta	31
8.13	Títulos definitivos	31
8.14	Legislação aplicável	31
8.15	Contratos de fomento	32
8.16	Valores mobiliários admitidos à cotação	32
8.17	Ofertas relativas a valores mobiliários	32
8.18	Data de subscrição	32
8.19	Resultado da Oferta	32
8.20	Garantias e subordinação do empréstimo	32
8.21	Moeda do empréstimo	33
8.22	Serviço financeiro	33

8.22.1	Hipotecas	33
8.23	Direitos de preferência	34
8.24	Direitos atribuídos	35
9.	<b>ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO</b>	36
10.	<b>INFORMAÇÕES SOBRE A EMITENTE</b>	37
10.1	Historial da Empresa	37
10.2	Visão estratégica	37
10.3	Estrutura de gestão e fiscalização e regras societárias	37
10.4	Emissão de Obrigações	38
10.5	Vinculação da Sociedade	38
10.6	Portfólio de empreendimentos	38
10.6.1	Empreendimentos realizados	38
10.6.2	Empreendimentos em construção	39
10.6.3	Empreendimentos com início de construção em 2007	40
10.7	Parcerias	40
10.8	Vendas e redes de distribuição	40
10.9	Recursos humanos	41
10.10	Organização e sistemas de informação	42
10.11	Responsabilidade social	42
10.12	Análise económica e financeira	42
10.12.1	Alguns indicadores financeiros e de rentabilidade	42
10.13	Contribuições e impostos	43
10.14	Estrutura Accionista	43
10.15	Empresas Participadas	44
10.16	Diplomas Relativos a Actividade da TECNICIL	44
11.	<b>CALENDÁRIO INDICATIVO DOS PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS</b>	46
12.	<b>ASSINATURAS</b>	47
13	<b>RELATÓRIO &amp; CONTAS DE 2006</b>	49
14	<b>RELATÓRIO &amp; CONTAS DE 2005</b>	91
15	<b>RELATÓRIO &amp; CONTAS DE 2004</b>	160

## 0. DEFINIÇÕES

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

<b>“AGMVM”</b>	A Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários.
<b>“BVC”</b>	A Bolsa de Valores de Cabo Verde.
<b>“Cód. VM” ou “Código dos Valores Mobiliários”</b>	O Código do Mercado de Valores Mobiliários, aprovado pela Lei n.º 52/V/98, de 11 de Maio.
<b>“Consórcio de Subscrição ”</b>	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.
<b>“ECV” ou “CVE”</b>	Escudos cabo-verdianos, a moeda oficial de Cabo Verde.
<b>“TECNICIL”, “Emitente”, “Oferente”, “Sociedade” ou “Empresa”</b>	TECNICIL – Sociedade de Imobiliária e Construções, SA.
<b>“Estatutos”</b>	Os Estatutos da TECNICIL – Sociedade de Imobiliária e Construções, SA., publicados no B.O. N.º 3, III Série de 23 de Janeiro de 2006.
<b>“EURIBOR 6 Meses”</b>	Por “Euribor 6 meses” entende-se a taxa patrocinada pela Federação Bancária Europeia em associação com a Associação Cambista Internacional resultante do cálculo da média das taxas de depósitos interbancários para o prazo de 6 meses denominados em Euro, oferecidas na zona da União Económica e Monetária entre bancos de primeira linha, cotada para valor spot (target +2), na base actual/360 e divulgada cerca de 11 horas de Bruxelas, na página Euribor01 da reuteurs.
<b>“mESC”</b>	Milhões de Escudos
<b>“Obrigacionista”</b>	Designa os detentores das Obrigações.
<b>“Obrigações”</b>	Designa as Obrigações subscritas no âmbito da presente Oferta Particular de Subscrição.
<b>“Oferta” ou “OPS”</b>	Oferta Particular de Subscrição e de admissão à negociação na Bolsa de Valores de Cabo Verde, de 750.000

	<p>(Setecentos e cinquenta mil) Obrigações Ordinárias, Escriturais, de valor nominal de 1.000\$00 (mil escudos), representativas de três Empréstimos Obrigacionistas da TECNICIL – Sociedade de Imobiliária e Construções, SA.</p>
<b>“Prospecto”</b>	<p>O presente documento elaborado ao abrigo do Código do Mercado de Valores Mobiliários e dos demais actos normativos, e que respeita à Oferta Particular de Subscrição e de admissão à negociação.</p>

## 1. ADVERTÊNCIA AOS INVESTIDORES

A elaboração do presente Prospecto pretende disponibilizar aos investidores um conjunto vasto de informações, por 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 de remissão para outros documentos, os quais, para todos os efeitos, se consideram como fazendo parte integrante deste Prospecto.

O Prospecto não consubstancia uma análise quanto à qualidade das Obrigações objecto da Oferta nem uma recomendação para a sua aquisição. Qualquer decisão de investimento só deverá ser efectuada 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 Prospecto no seu conjunto.

Tanto quanto é do conhecimento de todas as pessoas singulares e colectivas que, nos termos da Lei e demais disposições regulamentares aplicáveis, são responsáveis pela informação prestada no Prospecto, o mesmo contém informação completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, não tendo sido omitido qualquer facto ou circunstância que pudesse materialmente afectar aquela informação.

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

Os documentos que constituem o Prospecto de Oferta Particular de Subscrição e Admissão à Negociação das Obrigações da TECNICIL, SA., encontram-se disponíveis sob a forma electrónica no web site da Bolsa de Valores com o endereço [www.bvc.cv](http://www.bvc.cv) e no da Emitente com o endereço [www.tecnil.com](http://www.tecnil.com).

## 2. EFEITOS DE REGISTO

A Oferta Particular de Subscrição das Obrigações foi objecto de comunicação subsequente à Auditoria Geral de Mercado de Valores Mobiliários.

Nos termos do Código de Valores Mobiliários e das demais legislações aplicáveis, a decisão de admissão de valores mobiliários à negociação, pela Bolsa de Valores de Cabo Verde, ou a decisão de aprovação, pela AGMVM, não envolve qualquer garantia quanto ao conteúdo da informação, à situação económica e financeira da Emitente, à viabilidade desta e à qualidade dos valores mobiliários admitidos.

Os membros do Consórcio de Subscrição são os responsáveis e encarregues da assistência e da admissão à negociação das Obrigações na Bolsa de Valores de Cabo Verde.

### 3. NOTA INTRODUTÓRIA

A dinâmica do desenvolvimento da TECNICIL e a disposição concorrencial dos sectores onde se insere, incita a procura de soluções de engenharia financeira inovadoras e que permitam a optimização da estratégia da empresa a longo prazo e da própria estrutura de capital.

Os desenvolvimentos recentes no capítulo financeiro nacional, designadamente a estruturação do Mercado de Capitais, o propósito do desenvolvimento do sistema financeiro cabo-verdiano e a globalização actual do fluxo de capital, têm consentido a operacionalidade de relações de parceria de longo prazo com as Instituições Financeiras, que possibilitam não só o crescimento orgânico das empresas como o desenvolvimento económico nas suas variadas vertentes.

Neste contexto, pretende-se, com a presente Oferta, converter em Obrigações, três Créditos em Conta Corrente Cauccionada, contraídos junto das Entidades Financeiras nacionais, no passado, e que vinham sendo utilizado através de descoberto na conta de depósito à ordem.

Assim sendo, a presente Oferta configura-se numa Oferta Particular e Directa de Subscrição de 750.000 (Setecentos e cinquenta mil) Obrigações, de valor nominal de 1.000\$00 (mil escudos cabo-verdianos) cada uma, perfazendo um montante máximo de 750.000.000 (Setecentos e cinquenta milhões escudos), conforme a Deliberação da Assembleia de Accionistas.

Todas as Obrigações têm subjacentes garantias com elevados graus de liquidez.

O montante global da dívida é constituído por três séries de Obrigações separadas e autónomas, nos termos e condições, a seguir indicados:

#### **Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA**

Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA, representada por 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Obrigações, com o valor nominal de 1000\$00 (mil escudos) cada, no montante global de 350.000.000 ECV's (trezentos e cinquenta milhões de escudos) e com maturidade de cinco anos.

A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil *Target*" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um *spread* de 2,216% (dois virgula duzentos e

dezasseis por cento), e com o pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

A Emissão das Obrigações A destina-se a converter em Obrigações os Créditos contraídos junto do Banco Comercial do Atlântico, concedidos nas modalidades de Conta Corrente Caucionada e Crédito BCA Imobiliária, contas n.ºs 64283938.40.2 e 64283938.41.3, no montante global de mESC 350 000.

#### **Obrigação B: EURIBOR + 2,216% 2012 CECV**

Obrigação B: EURIBOR + 2,216% 2012 CECV, representada por 200.000 (duzentos mil) Obrigações, com o valor nominal de 1000\$00 (mil escudos) cada, no montante global de 200.000.000 ECV's (duzentos milhões de escudos) e com maturidade de cinco anos.

A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil *Target*" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um *spread* de 2,216% (dois virgula duzentos e dezasseis por cento), e com o pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

Esta emissão destina-se a converter em Obrigações o Crédito em Conta Corrente Caucionada, contraído junto da Caixa Económica de Cabo Verde, em Janeiro de 2006, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 350 000, para apoio à tesouraria, por um período de 12 meses, renovável. O crédito vence juros mensalmente, à taxa anual de 10%.

#### **Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI**

Obrigação C: EURIBOR + 2,216% 2012 BI, representada por 200.000 (duzentos mil) Obrigações, com o valor nominal de 1000\$00 (mil escudos) cada, no montante global de 200.000.000 ECV's (duzentos milhões de escudos) e com maturidade de cinco anos.

A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil *Target*" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um *spread* de 2,216% (dois virgula duzentos e dezasseis por cento), e com o pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

A Emitente visa com esta emissão, converter em Obrigações o crédito contraído junto do Banco Interatlântico, em Novembro de 2006, no montante de mESC 200 000, por um período de 30 meses, que destina-se a financiar a construção do empreendimento “Império II” e vence juros à taxa anual de 9,5%.

Sem prejuízo da transmissibilidade posterior, que ocorrerá aquando da admissão á cotação em Bolsa, no mercado secundário regulamentado de valores mobiliários:

- A subscrição da Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA será efectuada de forma particular e directa pelo Banco Comercial do Atlântico, S.A.
- A subscrição da Obrigação B : EURIBOR + 2,216% 2012 CECV será efectuada de forma particular e directa pela Caixa Económica de Cabo Verde, SA.
- A subscrição da Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI será efectuada de forma particular e directa pelo Banco Interatlântico , S.A.

Com a presente emissão das Obrigações da TECNICIL, surge no contexto financeiro nacional, novos produtos financeiros e que em preceitos de liquidez e dispersão do risco, afiguram-se como veículos de acesso ao financiamento de longo prazo e principalmente como novas alternativas de aplicação da poupança, com todas as vantagens advenientes.

A legislação cabo-verdiana é bastante completa quanto às exigências de prestação de informações em OPS e em processos de admissão à cotação. Contudo, em estrito zelo pela observância dos elevados princípios de protecção dos investidores através do fornecimento de informação completa, clara, e fidedigna sobre os valores mobiliários objecto da oferta e tão objectiva quanto possível no que diz respeito às circunstâncias financeiras da entidade emitente, que permita aos potenciais investidores procederem a uma avaliação informada dos riscos que incorrem, de modo a tomarem as decisões de investimento com pleno conhecimento dos factos, incorporou-se também alguns princípios que enformam a Directiva 2003/71/CE do Parlamento Europeu e do Conselho.

Os documentos legais da Oferta Particular de Subscrição e de Admissão à Negociação das Obrigações da TECNICIL, compreendem o presente Prospecto, o Anúncio de Lançamento da OPS, aprovados pela Auditoria Geral do Mercado de Valores Mobiliários, e deverão ser lidos, analisados e interpretados em conjunto com os documentos inseridos por remissão, os quais fazem parte dos mesmos.



#### 4. DECLARAÇÕES RELATIVAS AO FUTURO

Todas as declarações constantes deste Prospecto, com excepção das que respeitam a factos históricos, constituem declarações relativas ao futuro, designadamente as declarações sobre a situação financeira, receitas e rendibilidade (incluindo quaisquer projecções ou previsões financeiras ou operacionais), estratégia empresarial, perspectivas, planos e objectivos de gestão para operações futuras da TECNICIL. Estas declarações são muitas vezes, embora nem sempre, 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 “perspectiva-se” ou outras expressões semelhantes.

Estas declarações ou quaisquer outras projecções contidas neste Prospecto envolvem factores de risco, conhecidos e desconhecidos, que poderão determinar uma diferença significativa entre os resultados efectivos da TECNICIL e os que resultam, expressa ou tacitamente, de tais declarações relativas ao futuro, as quais se baseiam em convicções, pressupostos, estimativas, projecções e expectativas presentes.

Não é possível avaliar o impacto de cada um desses factores na actividade da TECNICIL nem em que medida esses factores ou conjunto de factores podem dar lugar a uma divergência significativa entre os resultados efectivos da TECNICIL 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 factores que à data do presente documento não são previsíveis.

A TECNICIL não assume qualquer obrigação ou compromisso de divulgar quaisquer actualizações ou revisões de qualquer declaração relativa ao futuro constante do Prospecto, de forma a reflectir alterações supervenientes dos elementos em que se baseie, salvo se, entre a data de aprovação do Prospecto e o fim do prazo da Oferta, for detectada alguma deficiência no Prospecto, ocorrer qualquer facto novo ou se tomar conhecimento de qualquer facto anterior não considerado no Prospecto, 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 rectificação do Prospecto.

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.

## 5. FACTORES DE RISCO

Previamente a qualquer decisão de investimento no âmbito da Oferta, os potenciais investidores deverão ponderar cuidadosamente os factores de risco enunciados adiante e demais informações e advertências contidas no Prospecto. Os potenciais investidores devem ainda ter em conta que os riscos ora enunciados não são os únicos a que a TECNICIL está sujeita, havendo outros riscos e incertezas, actualmente desconhecidos ou que a TECNICIL actualmente não os considera significativos e que, não obstante, podem ter um efeito negativo na sua actividade, situação financeira ou resultados operacionais. Estes riscos incluem, entre outros os seguintes:

- O Cenário de elevada procura de Cabo Verde como um dos destinos turísticos privilegiados, que suporta o elevado *track record* das vendas da TECNICIL, poderá não ter a mesma dinâmica no futuro.
- A TECNICIL opera num mercado concorrencial composta por vários intervenientes com relevantes *networks* a nível internacional.
- Prevê-se um forte crescimento da Empresa com o futuro aumento no sector do turismo. Porém, eventuais delongas na infra-estruturação do País poderá afigurar-se como um sério problema estrutural ao desenvolvimento de todos os projectos imobiliários existentes no País. Investimentos e medidas tendentes a assegurar o nível desejado de abastecimento de energia e água aos cidadãos, às empresas e às instituições, são factores importantes na sustentabilidade da procura turística em Cabo Verde.
- As vendas mais expressivas, actualmente, realizam-se com clientes irlandeses e ingleses. A empresa não pode assegurar que, no futuro, os seus clientes continuem a comprar os seus produtos em quantidades equivalentes às actuais ou que continuem mesmo a comprá-los. A perda de um ou mais dos maiores mercados de referência da TECNICIL, sem que se verifique a sua substituição por novos clientes ou sem que se verifique um

aumento de volume de negócios com os clientes existentes, teria um efeito adverso na actividade, situação financeira e resultados operacionais.

- O financiamento de importantes planos de desenvolvimento programados envolve níveis consideráveis de endividamento.

As Obrigações objecto da presente Emissão constituem uma responsabilidade directa, incondicional e geral da Emitente, que empenhará toda a sua boa fé no respectivo cumprimento.

As Obrigações objectos da presente Oferta constituem Obrigações comuns da Emitente, a que corresponderá um tratamento "*pari passu*" com todas as outras dívidas e compromissos presentes ou futuros não especialmente garantidos ou não subordinados da Emitente, sem prejuízo dos privilégios que resultem da lei.

## 6. RESPONSÁVEIS

### 6.1 Identificação

Nos termos do artigo 112.º e do n.º 2 do artigo 116.º do Cód. VM, são responsáveis pela suficiência, veracidade, objectividade e actualidade de todos os elementos e informações fornecidos ao Oferente e contidas neste Prospecto:

#### (a) A Emitente

TECNICIL – Sociedade de Imobiliária e Construções, SA, sociedade comercial, com sede na cidade da Praia, Achada de Santo António, Capital Social: 100.000.000 (cem milhões) de Escudos, registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 463 e Contribuinte n.º 200 141 392

#### (b) Os membros do Conselho de Administração da Emitente

Presidente                      Dr. Alfredo Monteiro Carvalho

Administradores:              Jorge Benchimol Duarte  
   António Joaquim Rocha Mendes Fernandes  
   Olavo Avelino Garcia Correia  
   Simão Gomes Monteiro

(c) **PricewaterhouseCoopers & Associados –SROC, Lda**, com sede no Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 – 2º, 1050 - 217 Lisboa, NIPC 504193279, Capital social Euros 750 000, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º. 7297, na qualidade de Auditor Externo responsável pela elaboração dos relatórios de auditoria às contas da TECNICIL relativas aos exercícios 2005 e 2006.

#### (d) Os Intermediários Financeiros Encarregues da Assistência à Oferta

##### Consórcio de Subscrição:

**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 SA**, com sede social na Avenida Cidade Lisboa, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 719.

**Caixa Económica de Cabo Verde SA**, com sede social na Avenida Cidade Lisboa, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 336.

**(e) O Fiscal Único**

**PricewaterhouseCoopers & Associados -SROC, Lda**, representado por Hermínio António Paulo Afonso, R.O.C., referente aos pareceres sobre o Relatório de Gestão e as Demonstrações Financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da TECNICIL - Sociedade de Construções e Imobiliária, SA., relativamente aos exercícios de 2006, 2005.

**6.2 Declaração emitida pelos responsáveis pelo Prospecto**

As pessoas ou entidades responsáveis pela informação contida no Prospecto, ou em partes do mesmo, declaram que, após terem efectuado todas as diligências razoáveis para se certificarem de que tal é o caso, e tanto quanto é do seu conhecimento, a informação constante do Prospecto, ou das partes do mesmo pelas quais são responsáveis, está em conformidade com os factos e não contém omissões susceptíveis de afectar o seu alcance.

A responsabilidade das entidades acima referidas é excluída se alguma delas provar que o destinatário tinha ou deveria ter conhecimento da deficiência do conteúdo do Prospecto, à data da emissão da sua declaração de intenção de investimento, ou em momento posterior, contando que a revogação da intenção de investimento ainda fosse possível.

## 7. RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OPERAÇÃO

<b>TECNICIL - SOCIEDADE DE IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES, S.A.,</b>  Sede: Cidade da Praia, C.P. 152 A Avenida Cidade Funchal - ASA Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 463  <b>OBRIGAÇÃO A : EURIBOR + 2,21616% 2012 BCA</b>  <b>- Ficha Técnica -</b>	
Emitente	<b>TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construções, S.A.,</b>
Moeda da Emissão	Escudos Cabo-verdianos
Montante	350.000.000\$00
Prazo	5 anos
Modalidade de Subscrição	Particular e directa pelo Banco Comercial do Atlântico
Valor Nominal	1.000\$00
Preço de Subscrição	Ao par (1.000\$00 por obrigação)
Modo de Realização	Reconversão integral no acto de subscrição
Representação	Escritural
Data de subscrição	2007
Finalidade da Emissão	A Emissão das Obrigações A destina-se a converter em Obrigações os Créditos contraídos junto do Banco Comercial do Atlântico, concedidos nas modalidades de Conta Corrente Cauconada e Crédito BCA Imobiliária, contas n.ºs 64283938.40.2 e 64283938.41.3, no montante global de mESC 350 000.
Taxa de juro	A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à “Euribor 6 meses”, cotada no segundo “Dia Útil Target” imediatamente anterior à data de início de cada Período de juros, adicionada de um spread de 2,216%.
Pagamento de juros	O pagamento de juros efectuar-se-á semestral e postecipadamente.
Base de cálculo dos juros	30/360
<i>Bussiness Days</i>	Dias úteis na cidade da Praia.
Reembolso	A amortização será efectuada ao par, de uma só vez, na data de pagamento do 10º cupão.
Reembolso antecipado: <i>Call Provisions</i>	A Emitente, fica com a opção de reembolso antecipado pelo valor nominal ou parcial da dívida

	<p><i>outstanding</i> ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante pagamento de um prémio de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor nominal das obrigações a amortizar.</p>
Regime Fiscal	<p>Em Cabo Verde os juros das obrigações cotadas em bolsa estão sujeitas a retenção na fonte a taxa de 12% até 2008 (ao abrigo do artigo 2.º da Lei n.º 39/V/97 de 17 de Novembro) e de 15% a partir desse ano.</p>
Cotação das obrigações na Bolsa	<p>Será solicitada a admissão à cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde da globalidade das Obrigações.</p>
Comissões	<p>A comissão de montagem é de 1% do valor nominal da dívida.</p>
Reembolso antecipado: Put Provisions	<p>A Entidade Emitente, obriga-se a reembolsar de imediato as obrigações, bem como a liquidar os respectivos juros devidos até à data em que se efectuar aquele reembolso, em qualquer das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se pela análise das “Últimas Contas” da Entidade Emitente, o rácio da dívida total/activo total líquido ultrapassar 100%.</li> <li>• 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</li> <li>• Interrupção pela Entidade Emitente, por qualquer forma, da sua actividade;</li> <li>• Inobservância de qualquer das demais obrigações, previstas na presente Ficha Técnica.</li> </ul> <p>A entidade emitente compromete-se a apresentar semestralmente as contas da empresa, até 3 meses após o período correspondente.</p> <p>Para efeitos da presente Ficha Técnica, entende-se por:</p> <p>Contas da empresa: as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas (incluindo o Balanço Consolidado, a Demonstração de Resultados Consolidada e as respectivas Notas Explicativas)</p>

	<p>relativas a 31 de Dezembro e 30 de Junho de cada ano, apresentadas de acordo com as normas de contabilidade vigentes em Cabo Verde, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente.</p> <p>As responsabilidades assumidas para com os credores obrigacionistas para com os credores obrigacionistas constituem obrigações comuns da Entidade Emitente, a que corresponderá um tratamento <i>pari passu</i> com todas as outras dívidas e compromissos presentes e futuros não especialmente garantidos, sem prejuízo dos privilégios que resultam da Lei.</p>
Legislação aplicável	Legislação Cabo-verdiana.
Convenants	<p>O empréstimo tem subjacente a hipoteca sobre os seguintes tractos de terreno, a favor do Banco Comercial do Atlântico:</p> <p>a) Um tracto de terrenos, situado na Zona de Praia Negra, com a área de 22.094 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, sob o número 874, e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 21.128, a folhas 130, verso, do Livro B/82;</p> <p>b) Um tracto de terreno, situado na zona de Praia Negra, Praia, com área de 8.000 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial da freguesia de nossa senhora da graça sob o numero 1.576, e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o numero 20.640, a folhas 83 Verso do Livro B/80.</p> <p>A Escritura da hipoteca foi lavrada no Cartório Notarial da Praia, em 27 de Outubro de 2004, a folhas 79 a 81 do Livro número 124/A e registada na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, em 9 de Dezembro de 2004, sob o número 14.795, a fls. 114 verso do Livro C/29.</p> <p>c) Dois tractos de terreno, situados na Matiota- S Vicente, com área de 4.260 m<sup>2</sup> e 3.690m<sup>2</sup>, ambos inscritos na matriz predial urbana da Freguesia de Nossa Senhora da Luz, do Concelho de S. Vicente sob o número 3.231/0 e descritos na Conservatória de registos de S Vicente, sob os n<sup>o</sup>s 3.089, fls 183 Lv B/8<sup>o</sup>.</p>

	<p>d) Lote Terreno na Av Marginal S Vicente, com área de 4.424m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Nossa Senhora da Luz, do Concelho de S. Vicente sob o número 3.231/0 e descrito na Conservatória de registos de S Vicente, sob os n.ºs 9.354, fls 107/v do Lv B/25</p> <p>A Escritura da hipoteca foi lavrada no Cartório Notarial de S Vicente, inscrição hipotecária n.º 5806 fls. 130 do Livro C 25.</p> <p>Ao abrigo da cláusula 9.1 do Contrato de Abertura de Crédito em Conta Corrente a Obrigação tem ainda subjacente uma Livrança, avalizada pelos accionistas e respectivos cônjuges.</p>
--	---

**TECNICIL - SOCIEDADE DE IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES, S.A.,**

Sede: Cidade da Praia, C.P. 152 A  
Avenida Cidade Funchal - ASA  
Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 463

**OBRIGAÇÃO B: EURIBOR + 2,216% 2012 CECV**

*- Ficha Técnica -*

Emitente	<b>TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construções, S.A.,</b>
Moeda da Emissão	Escudos Cabo-verdianos
Montante	200.000.000\$00
Prazo	5 anos
Modalidade de Subscrição	Particular e directa pela Caixa Económica de Cabo Verde, SA.
Valor Nominal	1.000\$00
Preço de Subscrição	Ao par (1.000\$00 por obrigação)
Modo de Realização	Conversão integral no acto de subscrição
Representação	Escritural
Data de subscrição	2007
Finalidade da Emissão	Conversão em Obrigações do Crédito em Conta Corrente Cauccionada, contraída junto da Caixa Económica de Cabo Verde, em Janeiro de 2006, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 350 000, para apoio à tesouraria, por um período de 12 meses, renovável. O crédito vence juros mensalmente, à taxa anual de 10%.
Taxa de juro	A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à “Euribor 6 meses”, cotada no segundo “Dia Útil Target” imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um spread de 2,216%.
Pagamento de juros	O pagamento de juros efectuar-se-á semestral e postecipadamente
Base de cálculo dos juros	30/360
<i>Bussiness Days</i>	Dias úteis na cidade da Praia
Reembolso	A amortização será efectuada ao par, de uma só vez, na data de pagamento do 10º cupão.
Reembolso antecipado	A Emitente, fica com a opção de reembolso antecipado pelo valor nominal da dívida <i>outstanding</i>

	ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante pagamento de um prémio de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor nominal das obrigações a amortizar.
Comissões	A comissão de montagem é de 1% do valor nominal da dívida.
Regime Fiscal	Em Cabo Verde os juros das obrigações cotadas em bolsa estão sujeitas a retenção na fonte a taxa de 12% até 2008 (ao abrigo do artigo 2.º da Lei n.º 39/V/97 de 17 de Novembro) e de 15% a partir desse ano.
Cotação das obrigações na Bolsa	Será solicitada a admissão à cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde da globalidade das Obrigações
Legislação aplicável	Legislação Cabo-verdiana
Reembolso antecipado: Put Provisions	<p>A Entidade Emitente, obriga-se a reembolsar de imediato as obrigações, bem como a liquidar os respectivos juros devidos até à data em que se efectuar aquele reembolso, em qualquer das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se pela análise das “Últimas Contas” da Entidade Emitente, o rácio da dívida total/activo total líquido ultrapassar 100%.</li> <li>• 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</li> <li>• Interrupção pela Entidade Emitente, por qualquer forma, da sua actividade;</li> <li>• Inobservância de qualquer das demais obrigações, previstas na presente Ficha Técnica.</li> </ul> <p>A entidade emitente compromete-se a apresentar semestralmente as contas da empresa, até 3 meses após o período correspondente.</p> <p>Para efeitos da presente Ficha Técnica, entende-se por:</p> <p>Contas da empresa: as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas (incluindo o Balanço Consolidado, a Demonstração de Resultados Consolidada e as respectivas Notas Explicativas).</p>

	<p>relativas a 31 de Dezembro e 30 de Junho de cada ano, apresentadas de acordo com as normas de contabilidade vigentes em Cabo Verde, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente;</p> <p>As responsabilidades assumidas para com os credores obrigacionistas para com os credores obrigacionistas constituem obrigações comuns da Entidade Emitente, a que corresponderá um tratamento <i>pari passu</i> com todas as outras dívidas e compromissos presentes e futuros não especialmente garantidos, sem prejuízo dos privilégios que resultam da Lei.</p>
Motivos de Emissão de Obrigações	Reconversão dos créditos junto da Banca nacional.
<i>Convenants</i>	<p>O empréstimo tem como garantia a hipoteca unilateral, com cláusula de efeito abrangente, a favor da Caixa Económica de Cabo Verde, sobre um prédio rústico de sequeiro situado na Achada Grande Trás, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, sob o número 1.283/0 e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 19.478-A, a folhas 76v, do Livro B/74;</p> <p>A referida hipoteca, com cláusula de efeito abrangente, foi constituída por escritura pública lavrada no Cartório Notarial da Praia, a 10 de Janeiro de 2006, a folhas 109 a 110 do Livro 12/A e registada na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 15.175, a fls. 196 verso do Livro C/30.</p>

**TECNICIL - SOCIEDADE DE IMOBILIÁRIA E CONSTRUÇÕES, S.A.,**

Sede: Cidade da Praia, C.P. 152 A

Avenida Cidade Funchal - ASA

Registada na Conservatória do Registo Comercial da Praia sob o n.º 463

**OBRIGAÇÃO C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI**

*- Ficha Técnica -*

Emitente	<b>TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construções, S.A.,</b>
Moeda da Emissão	Escudos Cabo-verdianos
Montante	200.000.000\$00
Prazo	5 anos
Modalidade de Subscrição	Particular e directa pelo Banco Interatlântico , S.A.
Valor Nominal	1.000\$00
Preço de Subscrição	Ao par (1.000\$00 por obrigação)
Modo de Realização	Pagamento integral no acto de subscrição
Representação	Escritural
Data de subscrição	2007
Finalidade da Emissão	Conversão em Obrigações de um crédito autorizado em Novembro de 2006, no montante de mESC 200 000, por um período de 30 meses, que destina-se a financiar a construção do empreendimento "Império II" e vence juros à taxa anual de 9,5%.
Taxa de juro	A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à "Euribor 6 meses", cotada no segundo "Dia Útil Target" imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um spread de 2,216%.
Pagamento de juros	O pagamento de juros efectuar-se-á semestral e postecipadamente
Base de cálculo dos juros	30/360
<i>Bussiness Days</i>	Dias úteis na cidade da Praia
Reembolso	A amortização será efectuada ao par, de uma só vez, na data de pagamento do 10º cupão.
Reembolso antecipado	A Emitente, fica com a opção de reembolso antecipado pelo valor nominal ou parcial da dívida <i>outstanding</i> ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante pagamento de um prémio de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor nominal das obrigações a ser

	amortizado.
Comissões	A comissão de montagem é de 1% do valor nominal da dívida.
Regime Fiscal	Em Cabo Verde os juros das obrigações cotadas em bolsa estão sujeitas a retenção na fonte a taxa de 12% até 2008 (ao abrigo do artigo 2.º da Lei n.º 39/V/97 de 17 de Novembro) e de 15% a partir desse ano.
Cotação das obrigações na Bolsa	Será solicitada a admissão à cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde da globalidade das Obrigações.
Legislação aplicável	Legislação Cabo-verdiana
Reembolso antecipado: <i>Put Provisions</i>	<p>A Entidade Emitente, obriga-se a reembolsar de imediato as obrigações, bem como a liquidar os respectivos juros devidos até à data em que se efectuar aquele reembolso, em qualquer das seguintes condições:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se pela análise das “Últimas Contas” da Entidade Emitente, o rácio da dívida total/activo total líquido ultrapassar 100%.</li> <li>• 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</li> <li>• Interrupção pela Entidade Emitente, por qualquer forma, da sua actividade;</li> <li>• Inobservância de qualquer das demais obrigações, previstas na presente Ficha Técnica.</li> </ul> <p>A entidade emitente compromete-se a apresentar semestralmente as contas da empresa, até 3 meses após o período correspondente.</p> <p>Para efeitos da presente Ficha Técnica, entende-se por:</p> <p>Contas da empresa: as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas (incluindo o Balanço Consolidado, a Demonstração de Resultados Consolidada e as respectivas Notas Explicativas) relativas a 31 de Dezembro e 30 de Junho de cada ano, apresentadas de acordo com as normas de contabilidade vigentes em Cabo Verde, devidamente auditadas e certificadas por entidade independente;</p> <p>As responsabilidades assumidas para com os credores obrigacionistas para com os credores obrigacionistas constituem obrigações comuns da Entidade Emitente, a</p>

	que corresponderá um tratamento <i>pari passu</i> com todas as outras dívidas e compromissos presentes e futuros não especialmente garantidos, sem prejuízo dos privilégios que resultam da Lei.
Motivos de Emissão de Obrigações	Reconversão dos créditos junto da Banca nacional.
<i>Convenants</i>	<p>O empréstimo está assegurado por hipoteca, com a cláusula de efeito abrangente, constituída sobre o tracto de terreno, situado em Palmarejo, com a área de 7.697 m<sup>2</sup> inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, sob o número 1.760 e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 21.126, a folhas 29 verso, do Livro B/82.</p> <p>A referida hipoteca foi constituída por escritura pública lavrada no Cartório Notarial da Praia, a 17 de Novembro de 2006, a folhas 68 a 70 verso, do Livro 79/D e registada na Conservatória do Registo Predial da Praia, em 28 de Novembro de 2006, sob o número 15.969, a fls. 149, do Livro C/32.</p>

## 8. INFORMAÇÃO RELATIVA AOS VALORES MOBILIÁRIOS OBJECTO DA OFERTA E DE ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO

### 8.1. Oferta

A presente Oferta diz respeito a uma Oferta Particular de Subscrição de 3 (três) séries de Obrigações a emitir pela TECNICIL.

#### 8.1.1. Montante e Natureza

A presente Oferta configura-se numa Oferta Particular e Directa de Subscrição de 750.000 (Setecentos e cinquenta mil) Obrigações, de valor nominal de 1.000\$00 (mil escudos) cada uma, perfazendo um montante de 750.000.000 ECV (Setecentos e cinquenta milhões de Escudos Cabo-verdianos).

O Montante global da dívida é constituído por três séries Obrigações separadas e autónomas, nos termos e condições, a seguir indicados:

##### 8.1.1.1. Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA

Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA, representada por 100.000 (cem mil ) Obrigações, com o valor nominal de 1000\$00 (mil escudos) cada, no montante global de 350.000.000 ECV's (trezentos e cinquenta milhões de escudos) e com maturidade de cinco anos.

A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à “Euribor 6 meses”, cotada no segundo “Dia Útil *Target*” imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um *spread* de 2,2160% (dois virgula duzentos e dezasseis por cento), e com o pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

Para efeitos de determinação do cupão de todas as modalidades de obrigações abaixo descritas, entende-se por “Euribor 6 meses” a taxa patrocinada pela Federação Bancária Europeia em associação com a Associação Cambista Internacional resultante do cálculo da média das taxas de depósitos interbancários para o prazo de 6 meses denominados em Euro, oferecidas na zona da União Económica e Monetária entre bancos de primeira linha, cotada para valor spot (TARGET +2), na base Actual/360, e

divulgada cerca das 11 horas de Bruxelas, na página EURIBOR01 da REUTERS, ou noutra página que a substitua, ou no caso de a REUTERS cessar a divulgação, na página de outra agência que a divulgue.

Por “Dias Úteis Target” entendem-se, para efeitos de todas as emissões, aqueles dias em que o sistema de pagamento “*Trans-European Automated Real Time Gross Settlement Express Transfer*” (TARGET) esteja em funcionamento.

#### **8.1.1.2. Obrigação B : EURIBOR + 2,216% 2012 CECV**

Obrigação B : EURIBOR + 2,216% 2012 CECV, representada por 200.000 (duzentos mil) Obrigações, com o valor nominal de 1000\$00 (mil escudos) cada, no montante global de 200.000.000 ECV's (duzentos milhões de escudos) e com maturidade de cinco anos.

A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à “Euribor 6 meses”, cotada no segundo “Dia Útil Target” imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um *spread* de 2,216% (dois virgula duzentos e dezasseis por cento), e com o pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

#### **8.1.1.3. Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI**

Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI, representada por 200.000 (duzentos mil) Obrigações, com o valor nominal de 1000\$00 (mil escudos) cada, no montante global de 200.000.000 ECV's (duzentos milhões de escudos) e com maturidade de cinco anos.

A taxa de juro nominal aplicável a cada um dos períodos de juros será variável e igual à “Euribor 6 meses”, cotada no segundo “Dia Útil Target” imediatamente anterior à data de início de cada período de juros, adicionada de um *spread* de 2,216 0% (dois virgula duzentos e dezasseis por cento), e com o pagamento de juros em prestações semestrais e sucessivas, com liquidação integral do empréstimo no final da maturidade.

## **8.2. Preço das Obrigações e modo de realização**

O preço de subscrição das Obrigações é de 1000 (mil) escudos por cada obrigação.

A emissão das Obrigações será realizada mediante subscrição particular e directa, nos montantes e nas modalidades descritas nas fichas técnicas.

A Conversão das dívidas antigas em Obrigações será integral e na data estipulado no presente Prospecto.

Dado que as Obrigações são representadas exclusivamente sob a forma escritural, podem existir custos de manutenção das contas onde estarão registadas as Obrigações da Emitente que sejam adquiridas no âmbito desta Oferta.

## **8.3. Categoria e forma de representação**

As Obrigações são ordinários, escriturais, exclusivamente materializadas pela inscrição em contas abertas em nome dos respectivos titulares, de acordo com as disposições legais em vigor.

A entidade responsável pela manutenção dos registos é a Bolsa de Valores de Cabo Verde.

## **8.4. Modalidade da Oferta**

O Consórcio subscreverá a globalidade da Oferta particular e directa de subscrição nos montantes adstritos no Contrato de abertura de crédito em conta corrente caucionada, individualmente celebrado entre os Bancos e a TECNICIL. A conversão directa, particular e Integral ocorrerá no dia 6 de Agosto de 2007.

Sem prejuízo da transmissibilidade posterior, que ocorrerá aquando da admissão á cotação em Bolsa, no mercado secundário regulamentado de valores mobiliários:

- A subscrição de 350.000 (trezentos e cinquenta mil) Obrigações A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA, será particular e directa pelo Banco Comercial do Atlântico, S.A.
- A subscrição de 200.000 (duzentos mil) Obrigações B : EURIBOR + 2,216% 2012 CECV será efectuada de forma particular e directa pela Caixa Económica de Cabo Verde, SA.

- A subscrição da Obrigação C : EURIBOR + 2,216% 2012 BI será efectuada de forma particular e directa pelo Banco Interatlântico, S.A.

### **8.5. Organização e Montagem**

O presente processo de organização, montagem e admissão à negociação da Oferta é organizado pelo Consórcio constituído pelos intermediários financeiros que abaixo se indicam, os quais nesse âmbito, poderão desenvolver esforços em ordem colocação das Obrigações objecto da Oferta em mercado secundário organizado em Cabo Verde:

**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.

**Banco Interatlântico SA**, com sede social na Avenida Cidade Lisboa, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 719.

**Caixa Económica de Cabo Verde SA**, com sede social na Avenida Cidade Lisboa, Praia, matriculado na Conservatória do Registo Comercial sob o n.º 336.

### **8.6. Deliberações, autorizações e aprovações da oferta**

Ao abrigo do artigo 401.º, do Código das Empresas Comerciais, em reunião da Assembleia Geral da Emitente, realizada no dia 30 de Julho de 2007, foi deliberado proceder a emissão de um número máximo de 750.000 (Setecentos e cinquenta mil) Obrigações, de valor nominal de 1.000\$00 (mil escudos) cada uma, perfazendo um montante 750.000.000 (Setecentos e cinquenta milhões de escudos cabo-verdianos). Deliberou-se ainda que do montante global da dívida seriam convertidas em três séries de Obrigações separadas e autónomas, nos termos e nas condições definidas nas Fichas Técnicas apresentadas no Ponto 7.

### **8.7. Finalidade da oferta**

#### **8.7.1. Obrigação A : EURIBOR + 2,216% 2012 BCA**

A Emissão das Obrigações A destina-se a converter em Obrigações os Créditos contraídos junto do Banco Comercial do Atlântico, concedidos nas modalidades de Conta Corrente Cauçionada e Crédito BCA Imobiliária, contas n.ºs 64283938.40.2 e 64283938.41.3, no montante global de mESC 350 000.

### **8.7.2. Obrigação B: EURIBOR + 2,216% 2012 CECV**

Esta emissão destina-se a converter em Obrigações o Crédito em Conta Corrente Caucionada, contraído junto da Caixa Económica de Cabo Verde, em Janeiro de 2006, utilizável através de descoberto na conta de depósito à ordem, no montante máximo de mESC 350 000, para apoio à tesouraria, por um período de 12 meses, renovável. O crédito vence juros mensalmente, à taxa anual de 10%.

### **8.7.3. Obrigação C: EURIBOR + 2,216% 2012 BI**

A Emitente visa com esta emissão, converter em Obrigações o crédito contraído junto do Banco Interatlântico, em Novembro de 2006, no montante de mESC 200 000, por um período de 30 meses, que destina-se a financiar a construção do empreendimento “Império II” e vence juros à taxa anual de 9,5%.

## **8.8. Amortizações e opções de reembolso antecipado**

Os empréstimos obrigacionistas têm uma duração máxima de cinco anos.

Em todos os três empréstimos Obrigacionistas, a Emitente, fica com a opção de reembolso antecipado pelo valor nominal da dívida *outstanding* ao fim do 1º ano, e a partir desta data, de seis em seis meses, mediante pagamento de um prémio de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) sobre o valor nominal das obrigações.

Existem opções de venda antecipada das Obrigações por parte dos Obrigacionista à Emitente ao abrigo da Presente Oferta.

Os empréstimos serão reembolsados integralmente, ao par, de uma só vez, na data de vencimento do 10.º cupão, salvo se ocorrer reembolso antecipado nos termos previstos nas fichas técnicas dos empréstimos obrigacionistas.

## **8.9. Representação dos Obrigacionistas**

Nos termos da legislação, pode ser eleito um Representante Comum dos Obrigacionistas.

### **8.10. Regime Fiscal**

Os rendimentos das Obrigações são considerados rendimentos de capitais, independentemente dos títulos serem ou não emitidos a desconto.

Ao abrigo do artigo 2.º da Lei n.º 39/V/97, de 17 de Novembro, as Obrigações, que não sejam de dívida pública, que venham a ser admitidas à cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde, durante três anos a contar da data do seu funcionamento efectivo, beneficiam de uma redução de 20% do respectivo rendimento do Imposto Único sobre o Rendimento. Decorrida esta data a tributação é de 15%.

### **8.11. Regime de transmissão**

Não existem restrições à livre negociabilidade das Obrigações, podendo as mesmas ser negociadas na Bolsa de Valores de Cabo Verde, quando estiverem admitidas à negociação ao abrigo da legislação e regulamentos actualmente em vigor.

### **8.12. Montante líquido da Oferta**

O valor bruto Global inerente a Operação de conversão será de 750.000.000 ECV (Setecentos e cinquenta milhões de escudos Cabo-verdianos).

### **8.13. Títulos definitivos**

Uma vez que as Obrigações representativas da presente Oferta revestirão a forma escritural, não haverá lugar à atribuição de títulos definitivos.

### **8.14. Legislação aplicável**

As Obrigações foram criadas ao abrigo do disposto no Livro 2, Título IV, Capítulo IV do código das Empresas Comerciais, 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.

#### **8.15. Contratos de fomento**

Não foi celebrado qualquer contrato de fomento relativamente à presente emissão.

#### **8.16. Valores mobiliários admitidos à cotação**

A TECNICIL, não tem outros valores mobiliários admitidos à negociação.

#### **7.17. Ofertas relativas a valores mobiliários**

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.

#### **8.18. Data de subscrição**

A data de subscrição e realização integral ocorrerá em 6 de Agosto de 2007, data a partir da qual se inicia a contagem dos juros.

#### **8.19. Resultado da Oferta**

As Obrigações serão integralmente subscritas pelo Consórcio nos moldes definidos nas fichas técnicas descritos no Ponto 7.

#### **8.20. Garantias e subordinação do empréstimo**

As Obrigações constituem uma responsabilidade directa, incondicional e geral da TECNICIL, enquanto Emitente e garante do cumprimento das responsabilidades inerentes à Oferta. Sem prejuízo das garantias inerentes cada uma das Obrigações descritas no ponto subsequente, em relação à outros activos, estas Obrigações não terão qualquer direito de preferência relativamente a outros empréstimos presentes ou futuros, não garantidos, contraídos pela TECNICIL, 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 TECNICIL respondem integralmente pelo serviço da dívida emergente do presente empréstimo obrigacionista, não existindo quaisquer cláusulas de subordinação do mesmo relativamente a outros débitos da TECNICIL já contraídos ou futuros.

### **8.21. Moeda do empréstimo**

A moeda de denominação do empréstimo é o escudo cabo-verdiano.

### **8.22. Serviço financeiro**

O serviço financeiro do presente empréstimo obrigacionista, nomeadamente o pagamento de juros e amortização será assegurado pelo Intermediário Financeiro designado em cada período de cupão ou de reembolso pela Emitente.

#### **8.22.1. Hipotecas**

A **Obrigação A: EURIBOR + 2,216% 2012 BCA** terá subjacente a hipoteca sobre os seguintes tractos de terreno, a favor do Banco Comercial do Atlântico:

- a) Um tracto de terrenos, situado na Zona de Praia Negra, com a área de 22.094 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, sob o número 874, e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 21.128, a folhas 130, verso, do Livro B/82;
- b) Um tracto de terreno, situado na zona de Praia Negra, Praia, com área de 8.000 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial da freguesia de nossa senhora da graça sob o numero 1.576, e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 20.640, a folhas 83 Verso do Livro B/80.

A Escritura da hipoteca foi lavrada no Cartório Notarial da Praia, em 27 de Outubro de 2004, a folhas 79 a 81 do Livro número 124/A e registada na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, em 9 de Dezembro de 2004, sob o número 14.795, a fls. 114 verso do Livro C/29.

- c) Dois tractos de terreno, situados na Matiota - S Vicente, com área de 4.260 m<sup>2</sup> e 3.690m<sup>2</sup>, descritos na Conservatória de registos de S Vicente, sob os n<sup>os</sup> 3.089, fls 183 Lv B/8<sup>o</sup>.

d) Lote Terreno na Av. Marginal S Vicente, com área de 4.424m<sup>2</sup>, descrito na Conservatória de registos de S Vicente, sob os n.ºs 9.354, fls 107/v do Lv B/25.

A Escritura da hipoteca foi lavrada no Cartório Notarial de S Vicente, inscrição hipotecária n.º 5806 fls. 130 Livro C 25.

Ao abrigo da cláusula 9.1 do Contrato de Abertura de Crédito em Conta Corrente a Obrigação tem ainda subjacente uma Livrança, avalizada pelos accionistas e respectivos cônjuges.

A **Obrigação B: EURIBOR + 2,216% 2012 CECV** tem como garantia a hipoteca unilateral, com cláusula de efeito abrangente, a favor da Caixa Económica de Cabo Verde, sobre um prédio rústico de sequeiro situado na Achada Grande Trás, inscrito na matriz predial urbana da Freguesia de Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, sob o número 1.283/0 e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 19.478-A, a folhas 76v, do Livro B/74;

A referida hipoteca, com cláusula de efeito abrangente, foi constituída por escritura pública lavrada no Cartório Notarial da Praia, a 10 de Janeiro de 2006, a folhas 109 a 110 do Livro 12/A e registada na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 15.175, a fls. 196 verso do Livro C/30.

A **Obrigação C: EURIBOR + 2,216% 2012 BI** está assegurado por hipoteca constituída sobre o tracto de terreno, situado em Palmarejo, com a área de 7.697 m<sup>2</sup>, inscrito na matriz predial urbana da freguesia de Nossa Senhora da Graça, do Concelho da Praia, sob o número 1.760 e descrito na Conservatória dos Registos Predial, Comercial e Automóvel da Praia, sob o número 21.126, a folhas 29 verso, do Livro B/82.

A referida hipoteca foi constituída por escritura pública lavrada no Cartório Notarial da Praia, a 28 de Novembro de 2006, a folhas 68 a 70 verso, do Livro 79/D e registada na Conservatória do Registo Predial da Praia, em 17 de Novembro de 2006, sob o número 15.969, a fls. 149, do Livro C/32.

Os Obrigacionistas que vierem a adquirir as obrigações objectos da Presente Oferta, em mercado secundário, ficarão cobertos pela hipoteca subjacente, na proporção das Obrigações que detiverem. Em cenários de incumprimento, cabe ao Banco, beneficiário da hipoteca, fazer face às responsabilidades decorrentes da liquidação do empréstimo com o eventual produto do exercício da hipoteca.

### **8.23. Direitos de preferência**

Não foi deliberada a atribuição de quaisquer direitos de preferência às Obrigações, sendo estas livremente negociáveis nos termos da lei geral.

### **8.24. Direitos atribuídos**

Não existem direitos especiais atribuídos às Obrigações, com exceção às garantias previstas nas fichas técnicas e os conferidos nos termos da lei geral, nomeadamente quanto ao recebimento de juros e reembolso do capital.

## 9. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO E MODALIDADES DE NEGOCIAÇÃO

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

Os destinatários da Oferta que venham a adquirir Obrigações no âmbito da presente OPS 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 10 de Agosto de 2007.

De acordo com o art.º 45º, n.º 1, do Cód. VM, As decisões sobre o processo de admissão devem ser notificadas aos requerentes no prazo máximo de 30 dias após a recepção do pedido ou, se a bolsa de valores solicitar informações complementares, no prazo máximo de 30 dias após a recepção desses elementos.

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.

## 10. INFORMAÇÕES SOBRE A EMITENTE

### 10.1. Historial da Empresa

A TECNICIL - Sociedade de Imobiliária e Construção, S.A. é uma empresa de capitais privados cabo-verdianos, constituída em 1996, sediada na Praia, capital de Cabo Verde, na Ilha de Santiago e possuindo três representações: em Mindelo, Ilha de S. Vicente, em Santa Maria, Ilha do Sal e na Inglaterra.

Conforme preceituado no artigo 5.º dos Estatutos, a sociedade tem por objecto principal a aquisição, comercialização e alienação de imóveis, a promoção imobiliária e a execução de obras de construção civil, públicas ou particulares, bem como, de trabalhos de urbanização e infra - estruturas.

A principal actividade da empresa é a promoção imobiliária, nos segmentos residencial e turístico na vertente da infra estruturação e urbanização, bem como da habitação e comércio. A TECNICIL está focalizada em introduzir no mercado elementos inovadores, tanto sob forma de lotes infra-estruturados para construção, como também sob forma de condomínios privados de blocos de apartamentos e vivendas. A empresa conquistou hoje uma posição de liderança no mercado imobiliário, passando a ser uma referência no panorama urbanístico de Cabo Verde.

### 10.2. Visão estratégica

Enquanto promotor turístico, a TECNICIL tem como objectivo ser no horizonte de 2010 a maior e melhor empresa particular cabo-verdiana no sector.

### 10.3. Estrutura de gestão e fiscalização e regras societárias

Ao abrigo do artigo 11.º dos Estatutos são órgãos sócias da sociedade Assembleia Geral de Accionistas, Conselho de Administração e Conselho Fiscal ou Fiscal Único.

A empresa é gerida por um Conselho de Administração. O Conselho de Administração reporta-se à Assembleia Geral de Accionistas.

O Fiscal Único, Dr. Hermínio Paulo Afonso, em representação da PricewaterhouseCoopers, acompanha toda a actividade da empresa e a auditoria externa é exercida pela PricewaterhouseCoopers.

#### 10.4. Emissão de Obrigações

Nos termos do artigo 9.º dos Estatutos, a sociedade pode, por deliberação extraordinária da Assembleia Geral, emitir e adquirir obrigações, nas condições e nos termos da lei, e realizar sobre elas quaisquer operações em direito permitidas.

#### 10.5. Vinculação da Sociedade

Conforme preceituado no artigo 29.º dos Estatutos a sociedade fica obrigada pela assinatura de dois administradores ou pelas assinaturas dos mandatários no âmbito dos poderes que lhes tenham sido conferidos pelos respectivos instrumentos de mandato.

#### 10.6. Portfólio de empreendimentos

##### 10.6.1 Empreendimentos realizados

O conjunto dos empreendimentos realizados consiste de apartamentos da gama média e média-alta, espaços para comércio e escritórios e projectos de infra estruturação, contendo mais de 2.000 lotes para construção. A TECNICIL é pioneira na concepção e implementação de projectos privados de infra estruturação em Cabo Verde.

Entre 1999 e 2005 a TECNICIL disponibilizou ao mercado apartamentos e espaços comerciais nos seguintes empreendimentos, todos localizados na Cidade da Praia, capital de Cabo Verde:

- **Edifício TECNICIL** – apartamentos e escritórios – investimento de 600,000 €;
- **Edifício Lavanda** – apartamentos e espaços comerciais – investimento de 900,000 €;
- **Edifício III Milénio** – apartamentos e espaços comerciais – investimento de 1,500,000 €;
- **Empreendimento Império I** – blocos de apartamentos, espaços comerciais – investimento de 4,000,000 €;
- **Edifício Praia Linda** – apartamentos, áreas comerciais – investimento de 600,000 €;
- **Edifício Bela Vista** – apartamentos e espaços comerciais – investimento de 600,000 €;
- **Empreendimento Ondas do Mar (Palmarejo Baixo, Cidade da Praia)** – Condomínio fechado constituído por blocos de apartamentos de gama média-alta e alta, escritórios, espaços comerciais, piscina, parques de estacionamento – investimento de 9,100,000 €.

- **Empreendimento Mira-Mar (Palmarejo Baixo, Cidade da Praia)** – Condomínio fechado constituído por blocos de apartamentos de gama média-alta e alta, escritórios, espaços comerciais, piscina, parques de estacionamento – investimento de 9,600,000 €.

Projectos de infra estruturação já realizados:

- **Urbanização de Palmarejo Baixo** – 15 hectares de terrenos infra estruturados. Foi o primeiro projecto destinado a disponibilizar ao mercado lotes de terrenos infra estruturados para construção – investimento superior a 3,200,000 Euros;
- **Urbanização da Cidadela** – 113 hectares de terrenos completamente infra estruturados. O empreendimento colocou no mercado mais de 2,000 lotes de terrenos para a construção de residências uni familiares, blocos de apartamentos, área para o comércio, equipamentos colectivos e áreas de lazer. As obras de infra estruturação foram concluídas em Agosto de 2004 e exigiu um investimento superior a 22.000.000 Euros. Este projecto foi desenvolvido pela Sociedade para o Desenvolvimento do Palmarejo, sociedade detida na altura a 100 % pela TECNICIL, hoje extinta por fusão com a TECNICIL.

#### 10.6.2. Empreendimentos em construção

Com o objectivo de desenvolver projectos de qualidade e em locais privilegiados, a TECNICIL deu inicio à construção de um conjunto de empreendimentos, de entre os quais se realçam:

- **Empreendimento Copacabana (Laginha, Cidade do Mindelo)** – 210 blocos de apartamentos de gama média-alta e alta escritórios, centro comercial e parques de estacionamento – investimento estimado em 20 milhões de EUROS, para um período de seis anos.
- **Empreendimento Império II (Palmarejo, Cidade da Praia)** – 200 blocos de apartamentos de gama média e espaços comerciais - investimento estimado em 10 milhões de euros para um período de seis anos.
- **Empreendimento Turístico –“Vila Verde Resort Santa Maria”**. São 1262 apartamentos, vilas, townhouses, condo-hotéis, centro comercial, country club, equipamentos colectivos diversos, áreas de lazer, para além de espaços verdes. É o primeiro produto da TECNICIL voltado, essencialmente, para o mercado internacional. Representa um investimento estimado superior a 100 milhões de Euros, incluindo o custo de construção. O prazo de execução é de 3 anos.

### **10.6.3. Empreendimentos com início de construção em 2007**

A TECNICIL deverá iniciar as vendas do segundo projecto na Ilha do Sal, o Vila Verde Resort Porto Sal, na Murdeira. O projecto contempla mais de 3.000 unidades de venda, quatro hotéis e zonas de lazer. O início da construção está previsto para o primeiro trimestre de 2008.

### **10.7. Parcerias**

O estabelecimento de parcerias, com base em ganhos mútuos, constitui um objectivo estratégico da empresa. Ela deve visar sempre a melhoria da competitividade dos produtos oferecidos pela TECNICIL. Estabelece-se parcerias no domínio da construção civil com as empresas Edifer, Sopol, Marpe, OPCA Haggen, Marpe Cabo Verde, Concave, Armando Cunha, Cimentos de Cabo Verde. O Banco Espírito Santo afigura-se como financiador da TECNICIL no segmento imobiliário turístico. A GPA - Gestão e Promoção de Obras é a entidade escolhida para a gestão e fiscalização de obras e "Bureau Veritás" é o auditor de qualidade. O gabinete de arquitectura - NLA, arquitectos associados, é o projectista. A PricewaterhouseCoopers é a auditora e consultor fiscal e a Deloitte o consultor económico e financeiro. Hostmysite.com, Itransition, Daemonindia, Procos e PHC são parceiros nos domínios das tecnologias de informação e comunicação. A rede de distribuição é constituída por um conjunto de entidades de renome no mundo da distribuição como a Macanthony Realty International, Topa, Cape Verde Property, Horizon Property Group, Absolute Estates e Ultima Verde.

### **10.8. Vendas e redes de distribuição**

O volume de vendas contratualizadas atingiu, em 2006, os 11.505 milhões de escudos cabo-verdianos, um crescimento de mais de 957% face ao ano de 2005. Contudo, as vendas reconhecidas para efeito de apuramento de resultados atingiram os 3.310 milhões de escudos cabo-verdianos, sendo de destacar 2.319 milhões de escudos relativos ao projecto Vila Verde Santa Maria.

As vendas contratualizadas correspondem a 76.021 metros quadrados de área útil de apartamentos e a 11.435 metros quadrados de terrenos vendidos.

O produto mais vendido é o apartamento do tipo T2 no imobiliário turístico e T3 no imobiliário residencial. Este dado aponta para a procura, por Cabo Verde, de um segmento

médio baixo e conseqüentemente para a necessidade de criação de infra-estruturas e desenvolvimento de actividades de promoção visando atrair um segmento médio alto. Importa registar ainda uma crescente procura por parte de investidores, o que obriga a TECNICIL a criar uma capacidade de gestão do investimento realizado, de forma a garantir a continuidade da procura de resorts.

Em relação ao segmento imobiliário residencial, existe uma redução considerável da procura, uma tendência que vem consolidando desde há alguns anos. A introdução do IVA na construção, que obrigou a um aumento do custo de construção, os custos financeiros elevados, assim como a redução do preço do arrendamento sustentam esta tendência. Sem medidas de incentivos fiscais a curto prazo, importa testar soluções tecnológicas que permitam baixar consideravelmente o custo de construção. Esta procura pode demorar ainda alguns anos.

Mais de 90% das vendas foram realizadas nos mercados inglês e irlandês, colocando novas exigências à empresa no tocante à sua internacionalização. Neste quadro, continua em fase de prospecção os mercados da Alemanha, Suíça, Escandinávia e Itália. Agências como a Macanthyony Realty International, TOPA, Smart Investment Property, Avatar International, Barrsford & Bird, Horizon Property Group, Ultimaverde e Avatar internacional constituem os canais de distribuição privilegiados da TECNICIL. No mercado doméstico, agências como a Imor, VIVA, Geri, Solargest, Imobiliária, Imograma, Almeida e Associados, Senegal immobilier service, Lisurare-sl, continuam a representar a TECNICIL. Ao nível interno, mantivemos três agências, na Praia, no Sal, em São Vicente e na Inglaterra.

### **10.9. Recursos humanos**

A Administração da TECNICIL é composta por quadros de elevada e reconhecida capacidade técnica.

Continua sendo estratégia da empresa o recurso ao *outsourcing*, sempre que possível, visando aligeirar a estrutura fixa da empresa.

O número médio de colaboradores é de 48, incluindo os administradores e a média de idade é de 35 anos. Em termos de habilitações literárias, importa registar que 43 % dos colaboradores tem formação superior e os restantes têm formação secundária.

A TECNICIL promove políticas de formação dos recursos humanos, incidindo sobre a área financeira e contabilidade, sistemas de informação e comunicação e técnicas de venda.

O Valor Acrescentado Bruto por trabalhador situou-se acima dos 16 milhões de escudos, atestando a produtividade dos mesmos. Perspectiva-se um aumento do VAB por trabalhador, com a duplicação prevista do volume de vendas em 2007.

#### **10.10. Organização e sistemas de informação**

Um eficiente sistema de informação e comunicação é imprescindível para uma boa gestão. Assim, a TECNICIL tem em curso a implementação de um sistema integrado de gestão e criou um sistema de distribuição “on-line” para os produtos da imobiliária turística.

#### **10.11. Responsabilidade social**

A TECNICIL continua assumindo a sua responsabilidade social, apoiando a cultura, a comunicação social e o desporto, nomeadamente o futebol. A TECNICIL, em parceria com a Federação Cabo-verdiana de Futebol, decidiu apostar no incentivo às competições nacionais e à liga dos campeões africanos. Manteve o apoio à internacionalização do grupo Raiz de Pólon.

#### **10.12. Análise económica e financeira**

##### **10.12.1. Alguns indicadores financeiros e de rentabilidade**

A situação económica e financeira da empresa em 2006 caracteriza-se essencialmente pela inclusão do projecto turístico “Vila Verde Resort Santa Maria” nos resultados da empresa, marcando o início de uma nova fase do Grupo TECNICIL enquanto promotor turístico.

Os resultados correntes caíram de 355.7 milhões de ecv em 2005, para 338 milhões de ecv em 2006, representando uma diminuição de 5%. Os resultados líquidos passaram de 238 mil contos, em 2005, para 291 mil contos, em 2006, representando uma variação de 22%. O resultado total reconhecido ao nível da percentagem de acabamentos atingiu os 598 milhões de escudos, donde se destaca os 518 milhões de escudos relativos ao projecto Vila Verde Santa Maria. A situação líquida passou de 399,5 milhões de escudos, em 2004, para 523,8 milhões de escudos, em 2006. Importa realçar que o Vila Verde Resort Santa Maria, beneficiando da convenção de estabelecimento, está isento da tributação sobre os rendimentos, afectando desta forma os resultados líquidos de 2006.

A TECNICIL continua a ter como objectivo construir a um custo máximo inferior a 50% do preço de venda. No Vila Verde Resort Santa Maria o preço de venda médio é de 1.500 Euros por metro quadrado. No capacabana, segmento alto, o preço de venda médio é de 966 euros

e no segmento médio é de 835 euros por metro quadrado. No império II, o preço de venda médio é de 733 Euros por metro quadrado.

O financiamento necessário para conclusão dos empreendimentos “Ondas do Mar” e “Mira Mar”, e as despesas iniciais com o montagem da operação financeira para o projecto Vila Verde, estão na origem do crescimento das despesas financeiras no valor de 79 milhões de ECV, de 2005 para 2006

A capacidade da empresa em honrar os compromissos a curto prazo melhorou consideravelmente, traduzida no aumento da liquidez reduzida, passando de 36% em 2005 para 63% em 2006. Esse aumento da liquidez reduzida foi impulsionado pelo recebimento dos clientes do segmento imobiliário turístico.

A margem bruta comercial e os resultados da exploração antes de encargos financeiros e impostos (EBIT) obtidos em 2006, evoluíram positivamente. Esses indicadores apresentam uma variação de 79% e 15% respectivamente. Em termos absolutos, verificou-se um aumento de 1.828 e 61 milhões de ecv, respectivamente.

De registar um aumento nos custos de estrutura devido sobretudo à rubrica publicidade e propaganda, rendas e alugueres e telecomunicações motivado pelo redimensionamento da estrutura da TECNICIL com o lançamento do projecto Vila Verde Resort Santa Maria. Quando comparado com o volume de vendas realizadas, o custo de estrutura passou de 0.04% para 0.005%, denotando um esforço considerável na contenção desses custos, devendo ser continuado, permitindo assim à TECNICIL ser o promotor com os mais baixos custos.

Apesar do Cash Flow bruto ter regredido na ordem dos 3% quando comparado com o ano anterior, o mesmo apresenta valores satisfatórios. O Cash Flow bruto foi de 727 milhões de ECV, correspondente a 20% dos proveitos da empresa em 2006.

### **10.13. Contribuições e impostos**

O crescimento das actividades da empresa tem repercutido num aumento anual das suas contribuições fiscais. Nos últimos quatro anos, a TECNICIL entregou aos cofres do Estado mais de 412 mil contos, entre impostos sobre rendimentos, imposto de selo, taxas, licenças e despesas com o contencioso e notariado. Esses valores excluem o IVA suportado sobre aquisição de bens e serviços e materiais de construção e apontam para valores da ordem dos 300 mil contos, desde a sua criação.

#### 10.14. Estrutura Accionista

Alfredo Monteiro Carvalho	80 000 000,00	80
Jorge Benchimol Duarte	5 000 000,00	5
António Joaquim Fernandes	5 000 000,00	5
Olavo Garcia Correia	5 000 000,00	5
Simão Gomes Monteiro	5 000 000,00	5

#### 10.15. Empresas Participadas

- **Águas de Cabo Verde, SA**

A participação de 85% foi adquirida em 2005. A actividade das Águas de Cabo Verde tem consistido, até ao momento, no tratamento e engarrafamento de águas, estando previsto para 2007 o arranque da produção de refrigerantes. Os estudos realizados indicam que esta nova actividade irá aumentar a rentabilidade da sociedade.

Atendendo ao acima referido, o diferencial entre o valor do custo de aquisição desta participação e o respectivo valor segundo o método de equivalência patrimonial não representa qualquer perda de natureza permanente.

- **Vila Verde Hotels & Resorts, Sociedade Unipessoal SA**

Esta entidade, detida inteiramente pela TECNICIL, foi constituída em 2006 e tem como objecto a gestão e exploração de empreendimentos turísticos e a gestão e exploração de propriedades, nomeadamente a actividade de arrendamento de imóveis. O capital social desta empresa no montante de mESC 5 000 encontra-se realizado em mESC 1 500. A Vila Verde Hotels & Resorts não iniciou ainda a sua actividade.

- **Cabo Verde Betões e Inertes, SA**

A criação formal desta empresa ocorreu em Fevereiro de 2007, tendo já no início do ano corrente iniciado a sua actividade. TECNICIL detém 23% do Capital Social.

#### 10.16. Diplomas Relativos a Actividade da TECNICIL

A actuação da Empresa rege-se pela lei geral das empresas comerciais. Porém, tendo em consideração a pretensão da TECNICIL em desenvolver o projecto imobiliário turístico, "VILA VERDE RESORT," que implica um investimento estimado em cento e cinquenta milhões de euros, que se configura como um produto turístico de alta qualidade para o desenvolvimento turístico na ilha do Sal, em particular e em Cabo

Verde em geral, O Governo de Cabo Verde, representado pelo Ministério de Economia e Competitividade assinou uma Convenção de Estabelecimento com a TECNICIL.

Nos termos da Convenção de Estabelecimento assinado com o Governo de Cabo Verde relativamente ao projecto Vila Verde Resort, SA, a TECNICIL obteve, para esse projecto, os incentivos e benefícios fiscais previstos no artigo 7º da Lei nº 55/VI/2005, de 10 de Janeiro - Lei da Utilidade Turística - dos quais se destacam os seguintes: (1) até ao fim do período de construção e ao longo do primeiro ano de funcionamento, isenção (i) do Imposto Único sobre o Património nas aquisições de imóveis destinados a construção e instalação de empreendimentos, (ii) de impostos aduaneiros na importação de materiais e equipamentos incorporáveis nas suas instalações e que contribuam para a sua valorização final, designadamente materiais de construção civil, equipamentos sanitários, equipamentos eléctricos e electrónicos bem como seus acessórios e peças separadas, quando os acompanham, (iii) de impostos aduaneiros na importação de mobiliários, veículos de transporte colectivo e misto destinados ao transporte exclusivo de turistas e bagagens, barcos de recreio, pranchas e acessórios, instrumentos e equipamentos destinados à animação desportiva e cultural; (2) relativamente ao IUR - Imposto Único sobre Rendimento, isenção de (a) 100% durante os primeiros 5 anos de funcionamento, (b) 50% durante o segundo e o terceiro quinquénios de funcionamento.

A Convenção de estabelecimento foi publicada no B.O. n. 16, I série de 12 de Junho de 2006.

## 12. CALENDÁRIO INDICATIVO DOS PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

Publicação do Anúncio de Admissão à Cotação	3 de Agosto de 2007.
Data de Conversão, de Subscrição e de Início de Contagem dos Juros	6 de Agosto de 2007
Cotação na Bolsa de Valores de Cabo Verde	10 de Agosto de 2007

### 13. ASSINATURAS

De acordo com o disposto no artigo 112.º e no n.º 2 artigo 116º do Código dos Valores Mobiliários, são responsáveis pelo conteúdo da informação contida no presente Prospecto:

#### **PELA EMITENTE**

Dr. Alfredo Monteiro Carvalho

**(Presidente)**

Olavo Avelino Garcia Correia

**(Administrador)**

Simão Gomes Monteiro

**(Administrador)**

#### **OS INTERMEDIÁRIOS FINANCEIROS ENCARREGADOS DA ASSISTÊNCIA À OFERTA**

**Banco Comercial do Atlântico, S.A.**

Dr. Fernando Jorge Livramento Santos Moeda

Dr. Paulo António Arsénio Lopes

**Banco Interatlântico, SA.**

Dr. António Nunes

Dr. Valentim Barbieri

**Caixa Económica de Cabo Verde, SA.**

Dr. António Moreira

Dr. Francisco José Gonçalves Simões

**O AUDITOR EXTERNO**

**PricewaterhouseCoopers & Associados -SROC, Lda**

Hermínio António Paulos Afonso, R.O.C.

**(Representante)**

**O CONSELHO FISCAL**

**PricewaterhouseCoopers & Associados -SROC, Lda**

Hermínio António Paulos Afonso, R.O.C.

**(Representante)**