



São Paulo Wellness S.A.

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 04.106.907/0001-90
Alameda Madeira nº 222 – 14º andar – sala 05 – Alphaville – Barueri – SP

ISIN nº BRSPWEDBS011

COORDENADORA



UNITAS

DISTRIBUIDORA DE
TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS

Comunicam o início da distribuição pública de 212.007 (duzentas e doze mil e sete) debêntures não conversíveis em ações, da primeira emissão da São Paulo Wellness S.A. (a "Emissão" e a "Emissora", respectivamente), emitidas sob a forma nominativa, do tipo escritural, em série única, da espécie com garantia subordinada (as "Debêntures"), pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000 (hum mil reais), perfazendo, em 1º de junho de 2001, o total de:

R\$ 212.007.000,00

INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA E A DISTRIBUIÇÃO

1. ASSEMBLÉIAS GERAIS EXTRAORDINÁRIAS QUE DELIBERARAM SOBRE A EMISSÃO

A Emissão foi aprovada conforme deliberação (i) da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 20 de junho de 2001 (a "AGE"), cuja ata foi publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã, em 21/07/2001, tendo sido arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (a "JUCESP") sob o nº 149.571/01-0 e (ii) da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 09 de outubro de 2001, cuja ata foi arquivada na JUCESP sob o nº 213.816/01-5, tendo sido publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Jornal da Manhã em 23/10/2001.

A AGE delegou ao Conselho de Administração poderes para deliberar sobre as condições de que tratam os incisos VI a VIII do artigo 59 da Lei nº 6.404/76, bem como sobre a oportunidade da Emissão.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

2.1. Colocação

As Debêntures serão objeto de distribuição pública, com a intermediação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para colocação no mercado de balcão não organizado, adotando-se o procedimento diferenciado de distribuição de acordo com o disposto no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80. Dessa forma, não serão admitidas reservas antecipadas, nem lotes mínimos ou máximos, sendo que serão atendidos, preferencialmente, os clientes da coordenadora.

Nos termos do "Contrato de Implantação do Empreendimento São Paulo Wellness" (o "Contrato de Implantação"), celebrado entre a Emissora e a Wellness Empreendimentos Ltda. (a "WEMP") em 20 de junho de 2001, a WEMP subscreverá as Debêntures que não tenham sido subscritas até a data de encerramento da colocação, integrando-as com os créditos detidos pela WEMP contra a Emissora em decorrência do Contrato de Implantação.

2.2. Negociação

As Debêntures serão listadas para negociação no mercado secundário na Bolsa de Valores do Estado de São Paulo – BOVESPA (a "BOVESPA") e registradas na CBLC - Companhia Brasileira de Liquidação e Custódia (a "CBLC").

2.3. Valor Total da Emissão

O valor total da Emissão é de R\$ 212.007.000,00 (duzentas e doze milhões e sete mil reais).

2.4. Quantidade de Debêntures

Serão emitidas 212.007 (duzentas e doze mil e sete) Debêntures.

2.5. Número de Séries

A Emissão será realizada em uma única série.

3. CARACTERÍSTICAS DAS DEBÊNTURES

3.1. Data da Emissão

A data da emissão das Debêntures é 1º de junho de 2001 (a "Data da Emissão").

3.2. Valor Nominal Unitário

As Debêntures terão valor nominal unitário, na Data da Emissão, de R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

3.3. Fator de Atualização do Valor Nominal

As Debêntures terão seu valor nominal atualizado, a partir da Data de Emissão, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado ("IGP-M"), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, "pro rata temporis", sempre com base no último índice conhecido. Na hipótese de extinção do IGP-M, ou, se pela superveniência de norma legal ou regulamentar, este não puder ser utilizado como índice de atualização monetária nas emissões de debêntures, ou, ainda, caso se alterem os critérios de sua aplicabilidade nas aludidas emissões, passará a ser utilizado, em substituição, o Índice Geral de Preços - Disponibilidade Interna - IGP-DI, também divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou, ainda, na falta deste, o Índice de Preços ao Consumidor - IPC, calculado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade São Paulo - FIPE. Caso pela superveniência de norma legal ou regulamentar nenhum dos índices mencionados possa ser utilizado pela Emissora como índice de reajuste em emissões de debêntures, a Emissora e o agente fiduciário da Emissão (o "Agente Fiduciário") definirão, de comum acordo e por escrito, qual será o novo índice aplicável à atualização monetária, desde que observada a legislação vigente, devendo este Aditivo ser registrado no competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.4. Vencimento

As Debêntures não terão prazo de vencimento, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado.

3.5. Forma e Tipo

As Debêntures são da forma nominativa e do tipo escritural.

3.6. Espécie

As Debêntures são da espécie com garantia subordinada.

3.7. Certificados

Não serão emitidos certificados representativos das Debêntures. Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures será comprovada pelo extrato emitido pela instituição depositária das Debêntures. Adicionalmente, será expedido pela BOVESPA o Relatório de Posição de Ativos.

3.8. Conversibilidade das Debêntures

As Debêntures não são conversíveis em ações da Emissora.

3.9. Remuneração

3.9.1. As Debêntures em circulação perceberão a título de remuneração mensal, a partir do início das operações do empreendimento que constitui o objeto social da Emissora (o "Empreendimento"), rendimentos variáveis equivalentes a uma participação no Resultado Operacional Disponível ("RODI") da Emissora, calculado de acordo com o critério definido na alínea "b" adiante, sendo o fator de participação (fp) de cada Debênture no RODI determinado segundo a expressão:

$$fp_j = \frac{1}{N_j}, \text{ onde:}$$

j = mês de apuração do fator de participação

N_j = número de Debêntures em circulação no mês j

a) O valor da remuneração atribuída a cada Debênture em circulação será apurado e pago até o dia 15 (quinze) de cada mês imediatamente posterior ao da apuração, sendo definida pela seguinte expressão:

REMUNERAÇÃO = 99,99%. (fp) . RODI

b) Define-se RODI, apurado pela Emissora mensalmente, como sendo a receita operacional bruta, representada pelo somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, tais como aluguéis, prestação de serviços, royalties e comissões, exceto pela receita líquida proveniente da alienação (i) das unidades dos Blocos B e C, correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (ii) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E, acrescidas de eventuais receitas financeiras efetivamente recebidas em caixa na Emissora no mês anterior, descontadas:

b.1) as despesas mensais e correntes da Emissora, incluídas as remunerações devidas à operadora contratada pela Emissora e ainda as provisões pertinentes ao custeio de sua atividade, bem como encargos operacionais e/ou financeiros de aquisição e/ou reposição de ativos;

b.2) até 3,5% (três vírgula cinco por cento) sobre a Receita Operacional Bruta, descontados os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.), a título de constituição de Fundo de Reposição de Ativos, podendo este percentual ser elevado mediante aprovação da Assembléia de Debenturistas; e

b.3) provisão para formação de um Fundo de Reserva para cobertura de eventuais oscilações do RODI. Esta provisão será feita, a critério da administração da Emissora, até o limite máximo de 10% (dez por cento) sobre a diferença entre o somatório das receitas provenientes da exploração econômica do Empreendimento, conforme definido no item (b) acima, e as despesas mensais e correntes da Emissora, ficando ainda definido que o saldo deste Fundo de Reserva nunca poderá ultrapassar a média móvel dos RODI's apurados nos últimos 6 (seis) meses.

3.9.2. Excluem-se destas despesas aquelas relativas a: (i) depreciação e amortização de bens móveis e imóveis integrantes do ativo da Emissora; (ii) quaisquer outras variações monetárias ativas e passivas que não representem um ingresso ou um desembolso efetivo de caixa; e (iii) os encargos diretos (PIS, COFINS, etc.) relacionados com a alienação (a) das unidades dos Blocos B e C correspondentes aos andares de números 01 a 20 e (b) de 40% das unidades destinadas ao centro médico, correspondentes aos andares de números 13 a 20 do Bloco E.

3.9.3. Para efeito de apuração e distribuição do RODI, sobre o qual se calculará a participação das Debêntures, as receitas serão apuradas pelo regime de caixa e as despesas pelo regime de competência, inclusive aquelas relativas às provisões.

3.10. Amortização e Resgate

3.10.1. Não haverá amortização nem resgate das Debêntures, salvo na hipótese de venda, cessão ou qualquer forma de alienação total ou parcial dos imóveis de propriedade da Emissora, nos termos da escritura de emissão das Debêntures (a "Escritura de Emissão"), a título oneroso.

3.10.2. Nesta hipótese, a Emissora destinará integralmente os recursos em dinheiro efetivamente recebidos com a alienação a título oneroso para a realização do resgate total, se os recursos recebidos forem suficientes para tanto, ou a amortização das Debêntures até o montante total dos recursos recebidos, efetuando, respectivamente, o pagamento total ou parcial do valor nominal unitário das Debêntures, atualizado nos termos do item 3.3 acima, acrescido da remuneração a que façam jus as Debêntures, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao do recebimento efetivo do preço, em dinheiro, da referida alienação dos imóveis.

3.11. Local de Pagamento

Os pagamentos referentes aos rendimentos a que fizerem jus as Debêntures, serão efetuados (i) nos termos do regulamento da CBLC, (ii) junto à instituição depositária das Debêntures ou (iii) pela Emissora em sua sede social.

3.12. Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista ou decorrente da Escritura de Emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos.

3.13. Juros Moratórios e Multa

A falta de pagamento ou de cumprimento de qualquer das obrigações previstas na Escritura de Emissão constituirá a Emissora em mora, de pleno direito, sem a necessidade de aviso, notificação ou interposição judicial ou extrajudicial, incorrendo esta no pagamento aos debenturistas de (i) correção monetária na forma prevista no item 3.3 acima, (ii) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês "pro rata die" incidentes sobre o valor em atraso e contados desde a data do vencimento da obrigação e (iii) multa pecuniária, compensatória e irredutível de 2% (dois por cento) sobre o débito total em atraso.

3.14. Publicidade

Todos os atos e decisões relevantes decorrentes da Escritura de Emissão, que, de qualquer forma, vierem a envolver, direta ou indiretamente, os interesses dos debenturistas, deverão ser publicados sob a forma de "Aviso aos Debenturistas" no Jornal da Manhã.

3.15. Vencimento Antecipado

O Agente Fiduciário poderá, mediante prévia aprovação dos debenturistas reunidos em assembléia convocada especialmente para este fim, de acordo com a Escritura de Emissão, declarar antecipadamente vencidas todas as obrigações relacionadas às Debêntures, na hipótese de:

a) inadimplência da Emissora, com referência a qualquer obrigação pecuniária para com os titulares das Debêntures prevista na Escritura de Emissão, não sanada pela Emissora no prazo de 30 (trinta) dias contados de aviso por escrito expedido pelo Agente Fiduciário; e

b) liquidação, dissolução ou extinção da Emissora.

3.16. Decadência dos Direitos aos Acréscimos

O não comparecimento do debenturista para receber o valor correspondente a quaisquer das obrigações pecuniárias da Emissora, nas datas previstas na Escritura de Emissão, ou em comunicado publicado pela mesma, não lhe dará direito ao recebimento de juros no período relativo ao atraso no recebimento, sendo-lhe, todavia, assegurados os direitos adquiridos até a data do respectivo vencimento.

4. ENDEREÇO DA COORDENADORA

UNITAS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ/MF nº 44.077.014/0001-89

Rua Padre João Manoel nº 923 – 12º andar – São Paulo – SP

5. INSTITUIÇÃO MANDATÁRIA, DEPOSITÁRIA E AGENTE ESCRITURADOR DAS DEBÊNTURES

BANCO ITAÚ S.A.

CNPJ/MF nº 60.701.190/0001-04

Rua Boa Vista nº 176

São Paulo – SP

6. AGENTE FIDUCIÁRIO

PLANNER-SANVEST TRUSTEE DTVM LTDA., sociedade com sede na Avenida Paulista nº 2439 – 11º andar, na

Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 67.030.395/0001-46.

7. COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM

Rio de Janeiro – RJ – Rua Sete de Setembro nº 111 – 5º andar

São Paulo – SP – Rua Formosa, 367 – 20º andar

8. OUTRAS INFORMAÇÕES

8.1. A presente distribuição pública das Debêntures foi previamente submetida à CVM e registrada sob o nº CVM/SRE/DEB/2001/078, em 14 de novembro de 2001.

8.2. A data de início da distribuição será após a data da segunda publicação deste anúncio de início de distribuição, qual seja, 26 de novembro de 2001.

8.3. Para maiores esclarecimentos a respeito da emissão e distribuição pública das Debêntures, bem como para obtenção do exemplar do prospecto, deverão os interessados dirigir-se à CVM, à sede da Emissora ou à instituição coordenadora desta Emissão.

"O registro na CVM – Comissão de Valores Mobiliários, significa que se encontram em poder da Comissão e também do Coordenador da distribuição, os documentos necessários à avaliação, pelo investidor, do investimento."

"O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre as Debêntures a serem distribuídas."



Serviços para o
Mercado de Capitais