

Anúncio de Início de Distribuição Pública de Debêntures da 2ª Emissão

COORDENADOR

SUDAMERIS

Banco Financeiro e Industrial de Investimento

Comunica o início de distribuição pública de 18.000 (dezoito mil) debêntures, simples, nominativas, não endossáveis, dividida em 06 (seis) séries, da espécie subordinada, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), na data de emissão da

**Companhia de Propósito Específico
PENÍNSULA DO TUCURUÇUTUBA**

Rua Campos Bicudo, 98 - 16º andar - São Paulo - SP
CGC: 58.798.612/0001-51

captação de

R\$ 18.000.000,00

para serem utilizados conforme quadro abaixo:

Aquisição do terreno	4.000.000,00
Despesas pré operacionais	1.116.068,25
Implementação do empreendimento (obras)	12.883.931,75
Total	18.000.000,00

I - CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

1. AUTORIZAÇÃO

Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 13 de outubro de 1997, objeto de re-ratificação pela Assembleia Geral Extraordinária de 12 de janeiro de 1998 e re-ratificada pela Assembleia Geral Extraordinária de 25 de maio de 1998.

2. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO

O lançamento será público, com conseqüente intermediação de instituição(ões) financeira(s), para distribuição das debêntures no mercado de balcão, adotando-se o procedimento diferenciado referido no artigo 33 da Instrução CVM nº 13/80, sendo portanto, atendidos os pedidos por ordem cronológica, inexistindo reservas antecipadas, lotes mínimos ou máximos.

3. QUANTIDADE E VALOR NOMINAL

A emissão será de 18.000 (dezoito mil) debêntures, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (hum mil reais), na data de emissão.

4. VALOR DA EMISSÃO

O valor da emissão será de R\$ 18.000.000,00 (dezoito milhões de reais), na data de emissão.

5. SÉRIES

A emissão será dividida em 06(seis) séries, compostas da seguinte forma:

Séries	Quantidade de Debêntures	Valor de Emissão da Série em R\$, na data de emissão
1ª.....	6.000	6.000.000,00
2ª.....	2.550	2.550.000,00
3ª.....	2.550	2.550.000,00
4ª.....	2.550	2.550.000,00
5ª.....	2.550	2.550.000,00
6ª.....	1.800	1.800.000,00
Total.....	18.000	18.000.000,00

- 5.1. As debêntures de todas as séries, serão subscritas em uma única data e integralizadas em datas diversas, conforme o cronograma físico-financeiro das obras do empreendimento, na forma do disposto no item 6 da cláusula II abaixo, exceto a 1ª série, cuja integralização será realizada à vista, no ato da subscrição.
- 5.2. Dos recursos captados através da integralização das debêntures da 1ª série, o montante equivalente a R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), na data da emissão, destinar-se-á ao pagamento da aquisição do terreno, onde será erigido o empreendimento imobiliário, conforme descrito no anexo II da Escritura de Emissão, sob a denominação Análise de Investimento.
- 5.3. Os recursos captados através das integralizações da 2ª, 3ª, 4ª e 5ª séries destinar-se-ão, exclusivamente, para pagamento dos custos e despesas referentes aos serviços descritos nos itens de 01 a 25, do cronograma físico e financeiro do empreendimento, que faz parte integrante da presente escritura, na forma de seu Anexo I.
- 5.4. Os recursos captados através da integralização da 6ª série destinar-se-ão, exclusivamente, à aquisição do mobiliário do empreendimento.

6. NEGOCIAÇÃO

A emissão será registrada para negociação no mercado secundário através do Sistema Nacional de Debêntures - SND, administrado pela Associação Nacional das Instituições de Mercado Aberto - ANDIMA e operacionalizado pela Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos - CETIP, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal nº 56/88.

II - CARACTERÍSTICAS DOS TÍTULOS

1. FORMA

As debêntures serão da forma nominativas, não endossáveis, não conversíveis em ações.

2. ESPÉCIE

As debêntures de todas as séries serão da espécie subordinada, com participação nos resultados do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, a ser construído em terreno de propriedade da EMISSORA, situado na Comarca do Guarujá, Estado de São Paulo, consistente em uma área de 37.260,00 m², localizada no Sítio Enseada Ponta Grossa, Ilha de Santo Amaro, Península de Tucuruçutuba, cadastrado na Prefeitura Municipal do Guarujá sob nº 3-0683-001-000, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do Guarujá sob matrícula de nº 13.661.

2.1. O empreendimento, cujo Projeto, Memorial Descritivo, Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira e Alvará da Prefeitura, em seu conjunto, compõem o Anexo II desta Escritura, será composto por 160 suítes, Administração, Lobby, Centros de Convenção, 02 Restaurantes, Night Club, Clube House, Clube da Ponta, Beach Club, Apoio ao Centro de Convenções, Setor de Serviços, Estacionamento e Plano inclinado de acesso à praia, tudo isso servido por um complexo paisagístico, cuja descrição detalhada encontra-se no Projeto.

2.2. A CONSTRUTORA, sem prejuízo do disposto no Contrato de Empreitada por Objeto, datado de 09/10/97, firmado com a EMISSORA, declara expressamente neste ato, de forma irrevogável e irretroatável, estar de acordo com as seguintes condições:

- a) caso, à seu critério, a CONSTRUTORA venha a subcontratar a obra, de forma total ou parcial, a subcontratação não implicará em presunção de solidariedade do subcontrato, no que se refere às obrigações da CONSTRUTORA, assumidas no contrato referido no subitem 2.2. aci-

INFORMAÇÕES SOBRE A EMPRESA E O LANÇAMENTO

- ma, permanecendo ela, CONSTRUTORA, como única e exclusiva responsável pelo cumprimento do cronograma físico-financeiro da obra; caberá aos debenturistas da presente emissão, por deliberação em Assembleia Geral de Debenturistas, a ser realizada no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que ocorrer a subscrição das debêntures, nos termos e condições previstos na Escritura, deliberar sobre o cronograma físico-financeiro elaborado pela CONSTRUTORA, bem como, sobre as empresas a serem contratadas pela EMISSORA para construir, administrar e operar o empreendimento, cabendo-lhes inclusive ratificar ou decidir pelo distrito do acordo formalizado pelo contrato de construção mencionado no subitem 2.2., hipótese essa que, em ocorrendo, tornará automaticamente rescindido o citado contrato.
- 2.3. Os recursos iniciais captados com a colocação da presente emissão só poderão ser utilizados após a deliberação dos debenturistas, prevista no subitem 2.2. acima.
- 2.4. Será contratada Instituição Financeira para exercer as seguintes funções: a) banco mandatário; b) banco centralizador dos depósitos dos recursos; c) banco responsável pela aplicação e liberação dos recursos.
3. DATA DE EMISSÃO
A data de emissão das debêntures será 01 de novembro de 1997.
4. DATA DE VENCIMENTO
As debêntures terão prazo indeterminado de vencimento, vencendo-se somente nos casos legalmente previstos para dissolução da EMISSORA.
5. BASE DE REMUNERAÇÃO E PERIODICIDADE DE PAGAMENTO

- 5.1. O valor nominal das debêntures será remunerado, a partir da data de emissão, até a data da entrega definitiva do empreendimento, pela variação do IGPM no período, acrescida do "spread" de 6% a.a., cujo resultado, até a data do evento referido, será agregado ao valor nominal.
- 5.2. Após a data supra, as debêntures perceberão, mensalmente, na proporção de sua participação no empreendimento, 100% do Resultado Operacional Disponível, do empreendimento;
- 5.3. A Remuneração Mensal devida a cada debênture será calculada pela seguinte fórmula:

$$RM = \frac{RO}{18.000} \text{ onde,}$$

RM = Remuneração mensal, em reais, devida a cada debênture, de qualquer série, da presente emissão.

RO = Resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, entendido como sendo o total dos valores líquidos efetivamente recebidos pela EMISSORA, decorrentes da exploração do empreendimento, acrescidos de eventuais receitas financeiras efetivamente realizadas, deduzidas as despesas mensais e correntes da EMISSORA, custos de gerenciamento e provisões a título de constituição do Fundo de Reposição de Ativos, em valor equivalente a 1% sobre a receita bruta e de manutenção de capital de giro, em valor não superior a 5 dias de faturamento. Não deverão ser consideradas para efeito de determinação do resultado operacional disponível mensal da EMISSORA, as atualizações monetárias ativas ou passivas, depreciações, exaustões, atualizações do imóvel objeto da exploração, bem como do valor nominal das debêntures.

- 5.4. O pagamento da remuneração supra estabelecida deverá ser efetuado até o 15º dia útil do mês subsequente ao mês base dos rendimentos.

6. PREÇO DE SUBSCRIÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO

O preço de subscrição das debêntures, de qualquer série, será o seu valor nominal remunerado na forma prevista no item 5 acima, na data de emissão até a data da integralização de cada série, calculado "pro-rata-temporis", se for o caso.

Integralização da 1ª série: - A integralização será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, no ato da subscrição.

Integralizações da 2ª a 6ª séries: - Cada uma das integralizações dessas séries dar-se-á de acordo com o cronograma físico financeiro definitivo, a ser apresentado pela construtora efetivamente contratada para a consecução do empreendimento, aprovado pelos debenturistas em Assembleia Geral, conforme previsto no subitem 2.2. "b" desta Cláusula. Com um mínimo de 10 (dez) dias de antecedência, a EMISSORA informará ao agente fiduciário a data de cada integralização. O agente fiduciário deverá repassar essa informação aos debenturistas, em prazo não inferior a 5(cinco) dias das datas das integralizações.

- 6.1. A falta de integralização por parte dos subscritores das debêntures, nas datas a serem estipuladas, os sujeitará à multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor não integralizado, sem prejuízo da adoção das medidas legais cabíveis, e:
- 6.2. O debenturista que não efetuar qualquer das integralizações, de qualquer das séries, terá suas debêntures da série não integralizada imediatamente bloqueadas para negociação no sistema CETIP.
- 6.3. Ficará desde já outorgado ao AGENTE FIDUCIÁRIO, poderes para autorizar a CETIP a efetuar o bloqueio, bem como o de autorizar a transferência da posição de debêntures bloqueadas a favor de um terceiro tomador.
- 6.3.1. Na hipótese de ocorrer negociação das debêntures subscritas e ainda não totalmente integralizadas, tanto o alienante, quanto o adquirente, responderão solidariamente pelas integralizações restantes, ou seja, a

EMISSORA poderá exigir tanto de um quanto do outro, ou ainda dos dois, o pagamento das séries subscritas e ainda não integralizadas.

7. DECADÊNCIA DOS DIREITOS AOS ACRÉSCIMOS

Quaisquer obrigações pecuniárias decorrentes da emissão de que se trata, após a data de seus respectivos vencimentos, não mais fará jus à remuneração, assegurados os direitos adquiridos até as referidas datas.

8. LOCAL DE PAGAMENTO

Os pagamentos referentes à remuneração a que farão jus as debêntures serão efetuados pela EMISSORA, através da CETIP

9. PRORROGAÇÃO DOS PRAZOS

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente da presente emissão, até o primeiro dia útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário.

10. PUBLICIDADE

Todos os atos e decisões decorrentes desta emissão, que de qualquer forma vierem a envolver interesses dos debenturistas, deverão ser veiculados, na forma de aviso, em jornal de circulação nacional.

11. VENCIMENTO ANTECIPADO

O AGENTE FIDUCIÁRIO poderá declarar antecipadamente vencidas, todas as obrigações objeto desta emissão e exigir o imediato pagamento pela EMISSORA, do valor nominal remunerado na forma do item 5 desta cláusula, das debêntures em circulação, calculados exponencialmente por dias decorridos, ou propor a extinção da EMISSORA, na ocorrência das seguintes hipóteses:

- 11.1. Não cumprimento das obrigações pecuniárias previstas na escritura, não sanado em 05 (cinco) dias úteis após a comunicação formal a ser realizada pelo Agente Fiduciário.

11.2. Realização de novas aquisições de ativo, sem a observância das aprovações pertinentes e/ou em descumprimento do objeto social da EMISSORA e das demais disposições estatutárias.

11.3. Ocorrência de protestos cambiais contra a EMISSORA

12. RESGATE ANTECIPADO FACULTATIVO E AQUISIÇÃO FACULTATIVA
É vedada à EMISSORA o resgate ou a aquisição das debêntures desta emissão, sob qualquer argumentação.

13. PERMUTABILIDADE

Após o dia 01 de novembro do ano de 2002, os debenturistas poderão permutar suas debêntures, conforme fórmula abaixo, por parcelas ideais do empreendimento denominado Península Renaissance All-Suites Hotel, que integra o ativo permanente da EMISSORA, ficando estipulada a constituição de um condomínio "pró indiviso" entre os debenturistas que optarem pela permuta e a EMISSORA, condomínio este que assumirá a administração do empreendimento imobiliário especificado.

$$h = 100 \left(\frac{q}{Q} \right)$$

h = parcela em percentuais que cada debenturista terá do empreendimento; q = quantidade de debêntures pertencente a um debenturista; Q = quantidade total de debêntures desta emissão.

14. AÇÕES ORDINÁRIAS

A cada debênture corresponderá 10 ações ordinárias, de emissão da EMISSORA, que serão transferidas aos debenturistas no ato da subscrição, por doação do INTERVENIENTE ANUENTE, PREMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

14.1. Nas futuras negociações das debêntures não haverá dissociação das ações à elas pertinentes, ou seja, deverão ser transferidas juntamente com as debêntures ao novo titular, conforme previsão existente em Acordo de Acionistas.

III - AGENTE FIDUCIÁRIO

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Avenida das Américas, 1155 / 1301, inscrita no CGC nº 36.113.876/0001-91

IV - BANCO MANDATÁRIO

BANCO ITAÚ S.A., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, à Rua Boa Vista, 176 inscrito no CGC nº 60.701.190/0001-04.

V - REGISTRO NA CVM EM 13/08/98

1ª série: SEP/GER/DEB-98/054 4ª série: SEP/GER/DEB-98/057
2ª série: SEP/GER/DEB-98/055 5ª série: SEP/GER/DEB-98/058
3ª série: SEP/GER/DEB-98/056 6ª série: SEP/GER/DEB-98/059

Data de Início da Distribuição: 23/02/99.

VI - INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Para maiores esclarecimentos a respeito da presente emissão, bem como para obtenção do exemplar do prospecto, os interessados deverão dirigir-se à Instituição Coordenadora da operação sita a Avenida Eng. Luiz Carlos Berrini, 1.297 - 3º andar - São Paulo - SP à CVM - Comissão de Valores Mobiliários ou à Companhia Emissora.

"O registro da presente distribuição pública 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."

Empreendedores



Esta operação contou com a participação da **Investor Services Consultoria e Negócios S/C Ltda.**