

Demonstrações Financeiras

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

31 de dezembro de 2011 e de 2010

Com relatório dos auditores independentes

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

Índice

Relatório dos auditores independentes.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balancos patrimoniais.....	3
Demonstrações do resultado	5
Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....	6
Demonstrações dos fluxos de caixa	7
Notas explicativas às demonstrações financeiras.....	8

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos
Administradores e acionistas da
LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração destas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre estas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Estas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nesta avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Companhia para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia destes controles internos da Companhia. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

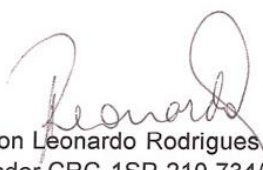
Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual e consolidada da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

São Paulo, 30 de março de 2012

ERNST & YOUNG TERCO
Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-015.199/O-6



Robson Leonardo Rodrigues
Contador CRC 1SP-210.734/O-0

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

ATIVO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
Ativo circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	299	19.062	23.919	83.830
Títulos e valores mobiliários	5	-	-	4.290	-
Contas a receber de clientes	6	-	-	69.291	71.194
Contas a receber sobre cessão de direitos	9.2	-	-	246	246
Contas a receber por venda de investimentos	7	447	19.244	21.383	31.659
Imóveis a comercializar	8	-	-	247.828	191.422
Outros ativos circulantes	-	866	2.338	14.746	9.938
Total do ativo circulante		1.612	40.644	381.703	388.289
Ativo não circulante					
Realizável a longo prazo					
Contas a receber de clientes	6	-	-	72.788	52.683
Imóveis a comercializar	8	-	-	72.250	82.582
Créditos com partes relacionadas	9.1	3.012	16.009	11.926	13.193
Outros ativos não circulantes	-	140	670	1.109	3.084
		3.152	16.679	158.073	151.542
Investimentos	10	229.546	251.832	998	1.169
Adiantamentos para futuro aumento de capital	10.3	5.792	16.185	-	-
Propriedades para investimento	11	-	-	73.178	46.853
Imobilizado	12	375	673	1.046	1.596
Intangível	13	18.037	19.728	18.211	19.900
Total do ativo não circulante		256.902	305.097	251.506	221.060
Total do ativo		258.514	345.741	633.209	609.349

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Balancos patrimoniais em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
Passivo circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	41.080	50.609	87.114	105.346
Fornecedores	-	1.921	61	8.380	6.723
Obrigações por aquisição de imóveis	16	-	-	55.004	31.686
Obrigações tributárias e trabalhistas	-	155	273	8.301	16.958
Obrigações tributárias parceladas	15	-	-	1.917	1.222
Obrigações tributárias diferidas	18	-	-	2.661	4.719
Débitos com partes relacionadas	9.1	-	-	17.088	4.972
Contas a pagar por aquisição de investimentos	19	-	-	5.010	10.237
Adiantamentos de clientes	21	-	-	46.416	14.433
Obrigações com parceiros nos empreendimentos	17	-	-	10.062	31.576
Dividendos a pagar	-	1.962	-	1.962	-
Outros passivos circulantes	-	2	2.553	2.398	6.947
Total do passivo circulante		45.120	53.496	246.313	234.819
Passivo não circulante					
Empréstimos e financiamentos	14	26.461	59.408	112.875	80.116
Obrigações por aquisição de imóveis	16	-	-	53.735	55.885
Obrigações tributárias parceladas	15	-	-	4.656	7.260
Obrigações tributárias diferidas	18	-	-	5.105	3.779
Débitos com partes relacionadas	9.1	-	-	-	-
Provisão para demandas judiciais	20	60	60	2.508	1.825
Obrigações com parceiros nos empreendimentos	17	-	-	-	1.278
Adiantamentos de clientes	21	-	-	25.324	906
Provisão para perda com investimentos	10	7.415	18.019	-	-
Outros passivos não circulantes	-	-	-	735	375
Total do passivo não circulante		33.936	77.487	204.938	151.424
Patrimônio líquido					
Capital social	22.1	139.307	182.768	139.307	182.768
Reservas de capital	22.3	32.756	32.637	32.756	32.637
Opções de ações outorgadas	23	3.331	-	3.331	-
(-) Ações em tesouraria	22.5	(13.164)	(1.430)	(13.164)	(1.430)
Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	22.2	4.991	-	4.991	-
Reservas de lucros	-	12.237	783	12.237	783
		179.458	214.758	179.458	214.758
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	2.500	8.348
		179.458	214.758	181.958	223.106
Total do passivo e patrimônio líquido		258.514	345.741	633.209	609.349

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações do resultado para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

	Notas	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
Receita operacional líquida	24	-	-	212.665	344.739
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	-	-	-	(123.381)	(214.006)
Lucro bruto		-	-	89.284	130.733
Receitas (despesas) operacionais:					
Administrativas e gerais	27	(12.689)	(3.360)	(47.773)	(41.373)
Comerciais	-	(274)	-	(12.327)	(12.944)
Equivalência patrimonial	10.1	19.234	87.156	-	-
Resultado na venda e outras operações com controladas	26	21.190	11.146	33.065	44.928
Outras receitas (despesas) operacionais	-	(839)	-	(5.413)	208
		26.622	94.942	(32.448)	(9.181)
Lucro antes das despesas e receitas financeiras		26.622	94.942	56.836	121.552
Receitas financeiras	25	6.100	15.442	12.936	21.648
(-) Despesas financeiras	25	(17.701)	(24.041)	(46.360)	(40.578)
Lucro antes da provisão para o imposto de renda e contribuição social		15.021	86.343	23.412	102.622
Imposto de renda e contribuição social	28	-	(189)	(7.714)	(14.390)
Lucro antes das participações de acionistas não controladores		15.021	86.154	15.698	88.232
Participação de acionistas não controladores		-	-	(677)	(2.078)
Lucro líquido do exercício		15.021	86.154	15.021	86.154

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

							<u>Reservas de lucros</u>		<u>Lucros acumulados</u>	<u>Patrimônio líquido da controladora</u>	<u>Acionistas não controladores</u>	<u>Patrimônio líquido consolidado</u>
	<u>Capital Social</u>	<u>(-) Capital à Integralizar</u>	<u>Opções de ações outorgadas</u>	<u>Reserva de capital</u>	<u>Ações em tesouraria</u>	<u>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva de retenção de lucros</u>				
Saldos em 31 de dezembro de 2009	150.464	(1.255)	-	32.053	-	-	104	-	(72.575)	108.791	9.043	117.834
Integralização de capital	-	-	1.255	-	526	-	-	-	-	1.781	-	1.781
Aumento de capital em 18 de março de 2010	22.1	38.123	-	-	-	-	-	-	-	38.123	-	38.123
Aumento de capital em 3 de agosto de 2010	22.1	15.000	-	-	58	-	-	-	-	15.058	-	15.058
Aumento de capital em 21 de setembro de 2010	22.1	3.815	-	-	-	-	-	-	-	3.815	-	3.815
Redução de capital em 21 de setembro de 2010	22.1	(24.634)	-	-	-	-	-	-	-	3.815	-	3.815
Compra de ações para manutenção em tesouraria	22.5	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.634)	-	(24.634)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	(1.430)	-	-	-	(1.430)	-	(1.430)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.421)	(2.421)
Destinação do lucro líquido:								86.154	-	86.154	2.078	88.232
Reserva legal	-	-	-	-	-	-	679	-	(679)	-	-	-
Distribuição de dividendos	22.4	-	-	-	-	-	-	-	(12.900)	(12.900)	(352)	(13.252)
Saldos em 31 de dezembro de 2010	182.768	-	-	32.637	(1.430)	-	783	-	-	214.758	8.348	223.106
Adiantamento para futuro aumento de capital	22.2	-	-	-	-	4.991	-	-	-	4.991	-	4.991
Opções outorgadas em 22 de março de 2011	22.1	-	-	-	-	-	-	-	-	3.331	-	3.331
Aumento de capital em 26 de maio de 2011	22.1	3.304	-	-	119	-	-	-	-	3.423	-	3.423
Redução de capital em 29 de junho de 2011	22.1	(46.765)	-	-	-	-	-	-	-	(46.765)	-	(46.765)
Recompra de ações para manutenção em tesouraria	22.5	-	-	-	-	-	-	-	-	(11.734)	-	(11.734)
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.837)	(2.837)
Lucro líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	677	15.698
Destinação do lucro líquido:								15.021	-	15.021	-	-
Reserva legal	22.4	-	-	-	-	-	751	-	(751)	-	-	-
Distribuição de dividendos	22.4	-	-	-	-	-	-	-	(3.567)	(3.567)	(3.688)	(7.255)
Constituição de reserva de retenção de lucros	22.4	-	-	-	-	-	-	10.703	(10.703)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2011	139.307	-	3.331	32.756	(13.164)	4.991	1.534	10.703	-	179.458	2.500	181.958

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e 2010

(Em milhares de Reais)

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Das atividades operacionais				
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	15.021	86.343	23.412	102.622
Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais:				
Depreciações e amortizações	260	183	563	1.366
Resultado de equivalência patrimonial	(19.234)	(87.156)	-	-
Amortização/baixa de ágio	1.621	23.710	1.621	23.767
Ganho e perdas com investimentos	-	-	-	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	-	-
Resultado na venda de investimentos	(21.190)	(11.146)	(33.065)	(44.928)
Atualização a valor justo dos títulos e valores mobiliários	-	-	3.399	-
Encargos financeiros sobre financiamentos e debentures	15.563	18.499	40.823	35.036
Tributos diferidos	-	-	(732)	(4.908)
Provisão para demandas judiciais	-	60	683	(379)
Baixa de investimentos avaliados ao custo	-	-	171	246
Baixa de imobilizado e intangível	108	-	773	-
Opções de ações outorgadas	3.331	-	3.331	-
Decréscimo (acrécimo) em ativos				
Contas a receber de clientes	-	-	(18.202)	81.538
Contas a receber sobre cessão de recebíveis	-	-	-	738
Contas a receber por venda de investimento	-	1.756	10.276	(27.133)
Imóveis a comercializar	-	-	(46.074)	(41.746)
Dividendos a receber	-	2.467	-	-
Demais ativos	2.002	(166)	(2.833)	(2.699)
Contas a receber de partes relacionadas	12.997	6.229	1.267	(4.872)
(Decréscimo) acréscimo em passivos				
Fornecedores	1.860	(196)	1.657	(5.180)
Obrigações por aquisição de imóveis	-	-	21.168	24.489
Obrigações trabalhistas e tributárias	(118)	262	(8.657)	7.545
Obrigações tributárias parceladas	-	-	(1.909)	(233)
Adiantamento de clientes	-	-	56.401	(88)
Demais passivos	(2.551)	2.058	(4.189)	(3.515)
Contas a pagar por aquisição de investimento	-	-	(5.227)	10.017
Contas a pagar para partes relacionadas	-	(10.793)	12.116	(11.443)
Caixa gerado nas operações	9.670	32.110	56.773	140.240
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(189)	(7.714)	(14.390)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	9.670	31.921	49.059	125.850
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Títulos e valores mobiliários	-	-	(7.689)	-
Acrécimo de investimentos e AFAC	(69.828)	(52.183)	-	-
Dividendos recebidos de controladas	61.106	49.244	-	-
Recebimento da venda de investimentos e propriedade para investimento	43.253	93.114	15.094	123.759
Acrécimo de Propriedades para investimento	-	-	(55.385)	(49.229)
Acrécimo do imobilizado	-	(48)	(452)	(48)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	34.531	90.127	(48.432)	74.482
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Ingressos de empréstimos	-	-	81.275	53.577
Pagamentos de empréstimos	(58.039)	(80.450)	(107.571)	(156.393)
Pagamento de debêntures	-	(44.856)	-	(52.432)
Integralização de capital e reserva de ágio	3.423	34.143	3.423	34.143
Adiantamento para futuro aumento de capital	4.991	-	4.991	-
Participação de acionistas não controladores	-	-	(2.837)	(2.421)
Obrigações com parceiros em empreendimentos	-	-	(22.792)	(33.648)
Compra de ações em tesouraria	(11.734)	(1.430)	(11.734)	(1.430)
Dividendos distribuídos	(1.605)	(12.900)	(5.293)	(13.252)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(62.964)	(105.493)	(60.538)	(171.856)
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(18.763)	16.555	(59.911)	28.476
Caixa e equivalentes de caixa				
No início do exercício	19.062	2.507	83.830	55.354
No fim do exercício	299	19.062	23.919	83.830
Aumento (redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	(18.763)	16.555	(59.911)	28.476

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“LDI” ou “Companhia”), foi constituída em outubro de 2004 e sua sede social está localizada na Rua Joaquim Floriano, 466 – 2º andar, Edifício Corporate, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil.

Os acionistas estabeleceram o plano de negócios da Companhia e determinaram sua atuação como Holding para a prospecção e o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários, próprios ou em parceria com terceiros, principalmente na incorporação e comercialização de imóveis residenciais de médio e alto padrão.

A Companhia e suas controladas possuem como atividades preponderantes o desenvolvimento, a venda e a locação de propriedades comerciais, a administração de bens, a exploração de shopping centers, a prestação de serviços de administração, gestão de contratos, incorporação imobiliária, bem como a participação em outras sociedades. A participação de terceiros nos empreendimentos é realizada por meio de Sociedades de Propósitos Específicos (SPEs).

1.2. Principais operações societárias em controladas

Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. (“LPI”)

Em 2010, a LDI integralizou capital, na Lindencorp Participações e Incorporações Ltda. no montante de R\$ 42.132, sendo R\$ 21.384 em moeda corrente nacional e o restante por meio da cessão de quotas ou ações das seguintes empresas: Marsala Incorporação SPE S/A, Costa São Caetano Empreendimentos S/A, Londres Empreendimentos S/A, Siracusa Incorporação SPE Ltda, Trinidad Incorporação SPE Ltda, Mônaco Incorporação S/A.

Em 2010, a LPI vendeu sua participação total ou parcial nas seguintes empresas:

- Participação de 45% na Tagipuru Empreendimentos Imobiliário S/A, apurando um ganho no montante de R\$ 11.411;
- Participação de 13% da Marsala Incorporação SPE Ltda, apurando um ganho de R\$ 709;
- Participação de 22,5% na Camburiu Empreendimento Imobiliário S/A, apurando um ganho de R\$ 722;

Em 2011, a LDI cedeu a título de adiantamento para futuro aumento de capital na LPI, ações ou quotas das seguintes empresas que totalizavam o montante de R\$10.566:

- Circular do Bosque Incorporadora SPE S/A, 100%
- Dresden Incorporação SPE Ltda, 100%;
- Altavis Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda, 100%;
- Acireale Incorporação SPE Ltda, 99%;
- CBR 005 Empreendimentos Imobiliários Ltda, 50%; e
- Lion Incorporação SPE Ltda, 100%.

Foi realizado aumento de capital na LPI com a utilização parcial do adiantamento para futuro aumento de capital e recursos em moeda corrente totalizando o valor de R\$ 28.626.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 2011, a LPI vendeu sua participação total ou parcial nas seguintes empresas:

- Participação de 100,00% na Circular do Bosque Incorporação SPE S/A, apurando um ganho no montante de R\$ 9.425.
- Participação de 4,5% na Maravat Incorporação SPE Ltda, apurando um ganho no montante de R\$ 50.
- Participação de 4,5% na Toulouse Incorporação SPE Ltda, apurando um ganho no montante de R\$ 2.
- Participação de 15% na Phaser Incorporação SPE S/A, apurando um ganho no montante de R\$ 4.834.

Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A.

Em 23 de dezembro de 2009, determinados acionistas da LDI, representando 15,46% do seu capital, firmaram com a LDI e com anuência dos demais envolvidos, o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra e Permuta de Participações Societárias e Outras Avenças (“contrato”), por meio do qual foi outorgada àqueles acionistas da LDI, a opção para realizar:

- (i) Compra de ações representando 57,50% do capital social da Cipasa detido pela LDI. Os detentores da opção tinham a prerrogativa de indicar um terceiro para essa aquisição desde que o mesmo atendesse às exigências previstas no contrato;
- (ii) Permuta envolvendo transferência, pela LDI aos detentores da opção, de ações representando 42,50% do capital social da Cipasa e, em contrapartida, a transferência, pelos detentores da opção à LDI, da totalidade das ações de emissão da LDI detidas por eles, os quais retirar-se-ão do quadro acionário da LDI.

Em 20 de setembro de 2010, foi manifestada por meio de contrato, a Opção de Compra e Venda descrita acima, a qual foi efetivada em 22 de dezembro de 2010, data em que as condições precedentes foram satisfeitas. Então, a LDI vendeu 57,5% da participação que detinha na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A. à Rec. Cipasa S.A. (subsidiária do Prosperitas III Fundo de Investimentos em Participações), apurando ganho de R\$ 7.730, bem como reduziu seu capital social correspondente à participação dos detentores da opção, sendo a restituição por meio da participação restante de 42,50% da Companhia na Cipasa.

REP DI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

No exercício de 2010 foram alienados a terceiros 5% de participação na CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.; 99,90% de participação na Santo Avelino Empreendimentos e Participações SPE Ltda; 50% de participação na Santa Lídia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.; 40% de participação na CCS Lapa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., que gerou um ganho na alienação de participações societárias de R\$ 1.379.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 2011 foram alienadas a terceiros 40% de participação na CCS Lapa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., 99,90% de participação na Santo Justo Empreendimentos e Participações SPE Ltda, 49% de participação na Santa Joana Empreendimento Imobiliário Ltda., 11% de participação na Alto de Pinheiros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda., 25% de participação na CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário Ltda, 3% de participação na Centro de Conveniência e Serviços Panamby S/A, 15% de participação no CCS Cardoso de Almeida Empreendimento Imobiliário S/A, As alienações somadas geraram um ganho de R\$ 1.187.

Em 31 de março de 2011 a REP DI adquiriu 100% de participação no Shopping Hortolândia Empreendimentos Imobiliários Ltda, pelo valor de R\$ 4.098.

Em 29 de junho de 2011 os administradores da PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações ("PDG"), da REP – Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("REP") e da LDI comunicaram ao mercado diversas operações societárias e acordos comerciais, os quais citamos:

- *A PDG deixa de deter participação na LDI, através de redução de capital;*
- *A PDG adquire da LDI ações ordinárias de emissão da REP que correspondem a 33,54% do seu capital total;*
- *Foi deliberado aumento do capital da REP no total de R\$ 200.000, sendo R\$ 100.000 subscritos pela PDG e R\$ 100.000 subscrito pela LDI, dos quais R\$ 60.000 foram integralizados em 2011.*

Como resultado das operações acima descritas, a PDG, que já detinha diretamente 25,00% do capital da REP, passou a ter 54,27% do capital total, a LDI passou a deter 45,73% do total de ações emitidas pela REP.

Em 15 de setembro de 2011 a LDI vendeu para Centaurus Realty Group ("Centaurus"), 12,50% da sua participação da REP, ficando com 33,23% do capital total.

As duas operações societárias envolvendo a redução de participação da LDI na REP geraram um ganho para a Companhia no montante de R\$ 20.628.

Demais investidas

Em 2010, a Companhia vendeu sua participação de 60% na Messina Incorporação SPE Ltda, apurando um ganho de R\$ 3.162.

2. Políticas contábeis

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil que compreendem os pronunciamentos, orientações e interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovados pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC).

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas com base em diversas bases de avaliação utilizadas nas estimativas contábeis. As estimativas contábeis envolvidas na preparação das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e subjetivos, com base no julgamento da administração para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras. Itens significativos sujeitos a estas estimativas e premissas incluem a provisão para redução ao valor recuperável de ativos, provisão para devedores duvidosos, impostos diferidos ativos, provisão para demandas judiciais, percentual de andamento de obra, resultado de incorporação e venda de imóveis e imposto de renda sobre receitas corrente e diferido, definição de vida útil de propriedades para investimento, mensuração de instrumentos financeiros, assim como da análise dos demais riscos para determinação de outras provisões, inclusive para demandas judiciais.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa. A Companhia revisa suas estimativas e premissas pelo menos anualmente.

A Companhia adotou todas as normas, revisões de normas e interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e órgãos reguladores que estavam em vigor em 31 de dezembro de 2011.

A moeda funcional da Companhia e de suas controladas é o Real.

Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2011 e 2010, apresentadas a seguir:

Controladas	Consolidação	2011		2010	
		% Participação		% Participação	
		Direta	Indireta	Direta	Indireta
REP Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.	Proporcional	33,23%	-	75,00%	-
Alto de Pinheiros Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	-	2,99%	-	15,00%
CCS Aclimação Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	-	-	18,75%
CCS Cardoso de Almeida Empreendimento Imobiliário S/A.	Proporcional	-	-	-	11,25%
CCS Jundiaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	12,96%	-	29,25%
CCS Lapa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	6,65%	-	45,00%
Centro de Conveniência e Serviços Panamby S/A	Proporcional	-	6,65%	-	17,25%
Cine Valinhos Cinema e Bomboniere Ltda.	Proporcional	-	9,97%	-	74,93%
F.A.S. Campinas Empreendimento Imobiliário S/A.	Proporcional	-	16,62%	-	37,50%
Indaiatuba (Santo Cipriano Empreend. e Participações SPE Ltda)	Proporcional	-	33,20%	-	74,93%
Indaiatuba II (Padova Incorporação SPE Ltda)	Proporcional	-	32,90%	-	74,25%
Intermart Serviços e Administração de Emp. Comerciais Ltda.	Proporcional	-	33,23%	-	75,00%
Jacarandá Empreendimentos e Participações Ltda.	Proporcional	-	32,90%	-	74,25%
Largo XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	Proporcional	-	33,23%	-	75,00%
Mais Shopping Niterói Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	33,23%	-	74,93%
Mais Shopping Niterói II Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	Proporcional	-	33,23%	-	74,99%
Real Estate Partners Participações Adm. e Serviços Ltda.	Proporcional	-	33,23%	-	74,99%
REP Imobiliária Admin. de Imóveis e Créditos Imobiliários Ltda..	Proporcional	-	33,20%	-	74,93%
Rep KRC Abilene Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	9,97%	-	22,05%
Rep KRC Alamo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	9,97%	-	22,05%
Rep KRC Amarelo Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	9,97%	-	22,05%
Rep KRC Arlington Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	9,97%	-	22,05%
REP KRC Participações Imobiliárias Ltda.	Proporcional	-	9,97%	-	22,50%
REP KRC Austin Empreend. Imob. SPE Ltda	Proporcional	-	9,97%	-	22,50%
Rep KRC Rio Claro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	9,97%	-	22,50%
Santa Adela Empreend. e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santa Adelaide Empreend. e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santa Adelina Empreend. e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santa Adelvina Empreend. E Part. SPE Ltda (Mais Shop 2)	Proporcional	-	32,90%	-	74,25%

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Santo Abelardo Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santo Abílio Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santo Abraão Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santo Basílio Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	-
Santa Alberta Empreend. Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	33,23%	-	74,99%
Santa Joana Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	16,62%	-	74,25%
Santa Valentina Empreend. Imobiliários SPE Ltda	Proporcional	-	33,23%	-	74,99%
Santo Cosme Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	74,93%
Santo Eustáquio Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	33,20%	-	74,93%
Santo Justo Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	-	-	74,93%
Shopping Hortolândia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	Proporcional	-	33,23%	-	22,50%
Shopping Valinhos Empreendimento Imobiliário Ltda.	Proporcional	-	10,40%	-	22,21%
São Germano Empreend. E Part. SPE Ltda	Proporcional	-	33,20%	-	74,25%
Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.	Integral	100,00%	-	100,00%	-
Acireale Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	99,00%	99,00%	-
Altavis Empreendimentos Imobiliários e Participações Ltda.	Proporcional 2011 e Integral 2010	-	50,00%	100,00%	-
Amadora Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Brandenburg Incorporação SPE Ltda	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Briaçon Incorporação SPE Ltda.	Proporcional	-	50,00%	-	-
Catanzaro Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
CBR 005 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	-	50,00%	50,00%	-
Clermont Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	99,00%	-	-
Costa São Caetano Empreendimento S.A.	Proporcional	-	25,00%	-	25,00%
Dolder Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	50,00%	-	50,00%
Dresden Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	100,00%	100,00%	-
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,10%	-	8,10%
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Fazenda Roseira Eta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Fazenda Roseira Gamma Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. Ltda.	Proporcional	-	8,11%	-	8,11%
Forenza Incorporação SPE Ltda.	Proporcional	-	33,00%	-	-
Ibiza Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Laurenza Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	100,00%	-	-
Leal Participações Ltda.	Integral	-	99,00%	-	-
Lindex Estacionamento Ltda.	Proporcional	-	50,00%	-	-
Lion Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	100,00%	100,00%	-
Londres Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	25,00%	-	25,00%
LPI Bossa Nova Participações e Serviços Ltda	Integral	-	-	-	99,00%
Madière Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	99,00%	-	-
Madri Incorporação SPE Ltda	Integral	-	90,00%	-	90,00%
Mansollí Incorporação SPE Ltda	Integral	-	-	-	99,00%
Maravat Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	18,00%	-	22,50%
Marsala Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	21,20%	-	21,20%
Messina Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	40,00%	-	40,00%
Monaco Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	20,00%	-	20,00%
Morata Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Morawa Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Novara Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Oxford Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Phaser Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	25,00%	-	40,00%
Residencial Raizes Incorporação SPE S/A	Integral	-	80,00%	-	80,00%
Rochelle Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	99,00%	-	-
Santa Amanda Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	-	20,00%	-	-
Santa Iza Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	-	20,00%	-	-
Santa Lídia Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Proporcional	-	50,00%	-	50,00%
Santo Avelino Empreendimentos e Participações SPE Ltda.	Integral	-	99,99%	-	99,99%
Sardenha Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Segesta Incorporação SPE Ltda	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Siracusa Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	50,00%	-	50,00%
Sorrento Incorporação SPE Ltda	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Toliara Incorporação SPE Ltda	Integral	-	95,75%	-	99,00%
Toulouse Incorporação SPE Ltda	Proporcional	-	18,00%	-	22,50%
Trevi Incorporação SPE Ltda.	Integral	-	99,00%	-	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Tunisia Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Varandas Residenciais Iluminados SPE S.A.	Integral	-	80,00%	-	80,00%
Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda	Integral	-	99,00%	-	99,00%
Win Work Pinheiros Empreendimentos Imobiliário S/A	Integral	-	100,00%	-	100,00%
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	Proporcional	30,00%	-	30,00%	-
Circular do Bosque Incorporadora SPE S/A	Integral	-	-	99,99%	-
Dom Pedro Empreendimentos Imobiliários S/A	Proporcional	80,00%	-	80,00%	-

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>E.Z.L.I Empreendimento Imobiliário Ltda.</i>	<i>Proporcional</i>	30,00%	-	30,00%	-
<i>Firenze Incorporação SPE Ltda.</i>	<i>Integral</i>	100,00%	-	100,00%	-
<i>Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.</i>	<i>Integral</i>	99,99%	-	99,99%	-
<i>Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A</i>	<i>Proporcional</i>	50,00%	-	50,00%	-
<i>Jau Incorporação SPE Ltda.</i>	<i>Integral</i>	99,00%	-	99,00%	-
<i>Joaquim Macedo Incorporação SPE S/A</i>	<i>Integral</i>	99,71%	-	99,71%	-
<i>Las Brisas Incorporação SPE S/A</i>	<i>Proporcional</i>	25,00%	-	25,00%	-
<i>Lindencorp Participação, Administração e Serviços S/A</i>	<i>Integral</i>	99,86%	-	99,86%	-
<i>Lisboa Incorporação SPE Ltda.</i>	<i>Integral</i>	100,00%	-	100,00%	-
<i>Pedreira Itaquera Ltda.</i>	<i>Proporcional</i>	20,00%	-	20,00%	-
<i>Piper Empreendimentos S/A</i>	<i>Proporcional</i>	40,00%	-	40,00%	-
<i>Reserva Atlântica Empreendimentos S/A</i>	<i>Proporcional</i>	33,33%	-	33,33%	-
<i>Saint Hilaire Incorporação SPE S/A</i>	<i>Proporcional</i>	11,67%	-	11,67%	-
<i>Santa Cristina Empreendimentos e Participações SPE Ltda.</i>	<i>Integral</i>	100,00%	-	100,00%	-
<i>Tutóia Empreendimento Imobiliário S/A</i>	<i>Proporcional</i>	25,00%	-	25,00%	-
<i>Viradouro Incorporação SPE Ltda</i>	<i>Integral</i>	99,99%	-	99,99%	-
<i>Construtora Adolpho Lindenberg S.A.</i>	<i>Integral</i>	92,91%	-	46,66%	-
<i>Cal Construtora e Serviços da Mão de Obra Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	92,48%	-	46,66%
<i>Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	73,79%	-	46,19%
<i>Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.</i>	<i>Integral</i>	-	92,90%	-	46,66%

As controladas são consolidadas a partir da data de aquisição, sendo esta a data na qual a Companhia obtém controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que esse controle deixe de existir. As demonstrações financeiras das controladas são elaboradas para o mesmo período de divulgação da controladora, utilizando políticas contábeis consistentes. Todos os saldos intragrupo, receitas e despesas e ganhos e perdas não realizados, oriundos de transações intragrupo, são eliminados por completo.

Uma mudança na participação sobre uma controlada que não resulta em perda de controle é contabilizada como uma transação entre acionistas, no patrimônio líquido, exceto nos casos de controladas em conjunto, cujo resultado na transação entre acionistas é contabilizado no resultado.

3. Principais práticas contábeis aplicadas na elaboração destas demonstrações financeiras:

3.1. Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

Na apropriação do resultado com incorporação imobiliária e venda de imóveis pelas empresas controladas são observados os procedimentos estabelecidos pelos Pronunciamentos, Orientações e Interpretações do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) inerentes aos contratos de construção e aos contratos de construção do setor imobiliário, especificamente relacionados ao Pronunciamento CPC 17 - Contratos de Construção, à Orientação - OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária, à Interpretação I CPC 02 - Contrato de Construção do Setor Imobiliário e à Orientação OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Nas vendas de unidades não concluídas de empreendimentos imobiliários são adotadas as seguintes premissas:

- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação ao seu custo total orçado, sendo este percentual aplicado sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante das receitas a serem reconhecidas;
- Os montantes das receitas de vendas apuradas, conforme descrito no tópico anterior, líquido das parcelas já recebidas, são contabilizados como contas a receber, ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável;
- Os encargos financeiros diretamente relacionados aos empreendimentos imobiliários, correspondentes a contas a pagar por aquisição de terrenos e as operações de crédito imobiliário, incorridos durante o período de construção, são apropriados ao custo incorrido dos empreendimentos imobiliários e refletidos no resultado por ocasião da venda das unidades do empreendimento imobiliário a que foram apropriados.

Nas vendas de unidades concluídas de empreendimentos imobiliários, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independente do prazo de recebimento do valor contratual.

3.2. Apuração do resultado de prestação de serviços e demais atividades

Reconhecimento da receita

As receitas da prestação de serviços são reconhecidas à medida em que os serviços são prestados.

As receitas de aluguéis resultantes de arrendamentos mercantis operacionais das propriedades para investimento são reconhecidas de forma linear ao longo do prazo dos compromissos de arrendamento mercantil.

Reconhecimento de custos e despesas

Os custos e despesas são apurados e reconhecidos em conformidade com o regime contábil de competência dos exercícios.

3.3. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de despesas comerciais (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.4. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos

A preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data-base das demonstrações financeiras. Contudo, a incerteza relativa a estas premissas e estimativas poderia levar a resultados que requeiram um ajuste significativo ao valor contábil do ativo ou passivo em períodos futuros.

Estimativas e premissas

As principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data do balanço, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro, são discutidas a seguir:

Custos orçados

Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes identificados com base nesta revisão são refletidos no resultado da Companhia.

Perda por redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo ou unidade geradora de caixa excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda e o valor em uso. O cálculo do valor justo menos custos de vendas é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado menos custos adicionais para vender o ativo.

Impostos

Existem incertezas com relação à interpretação de regulamentos tributários complexos e ao valor e época de resultados tributáveis futuros. Dado o amplo aspecto de relacionamentos de negócios, bem como a natureza de longo prazo e a complexidade dos instrumentos contratuais existentes, diferenças entre os resultados reais e as premissas adotadas, ou futuras mudanças nestas premissas, poderiam exigir ajustes futuros na receita e despesa de impostos já registrada.

A Companhia constitui provisões, com base em estimativas cabíveis, para possíveis conseqüências de auditorias por parte das autoridades fiscais. O valor destas provisões baseia-se em vários fatores, como experiência de auditorias fiscais anteriores e interpretações divergentes dos regulamentos tributários pela entidade tributável e pela autoridade fiscal responsável. Estas diferenças de interpretação podem surgir numa ampla variedade de assuntos, dependendo das condições vigentes no respectivo domicílio da Companhia.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia apresenta prejuízos fiscais a compensar no valor de R\$ 105.546 (R\$ 105.104 em 2010). Esses prejuízos fiscais não prescrevem, mas sua compensação fica restrita ao limite de 30% do lucro tributável gerado em determinado exercício fiscal. A LDI não têm diferenças temporárias tributáveis ou planejamentos fiscais que poderiam justificar o reconhecimento de imposto diferido ativo.

Transações com pagamentos baseados em ações

A Companhia mensura o custo de transações liquidadas com ações com funcionários baseado no valor justo dos instrumentos patrimoniais na data da sua outorga. A estimativa do valor justo dos pagamentos com base em ações requer a determinação do modelo de avaliação mais adequado para a concessão de instrumentos patrimoniais, o que depende dos termos e condições da concessão. Isso requer também a determinação dos dados mais adequados para o modelo de avaliação, incluindo a vida esperada da opção, volatilidade e rendimento de dividendos e correspondentes premissas. As premissas e modelos utilizados para estimar o valor justo dos pagamentos baseados em ações são divulgados na Nota 23.

Provisões para Riscos Tributários, Cíveis e Trabalhistas

A Companhia reconhece provisão para causas cíveis e trabalhistas, quando aplicável. A avaliação da probabilidade de perda para fins de provisão para riscos inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

3.5. Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento e aplicações financeiras com resgate no curto prazo (inferior a 90 dias) e sem risco de mudança de seu valor de mercado. As aplicações financeiras são representadas por certificados de depósitos bancários com liquidez diária, demonstradas ao custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos auferidos até a data do balanço.

3.6 Contas a receber de clientes e provisão para devedores duvidosos

Demonstrados ao custo, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente. A provisão para devedores duvidosos é constituída, quando aplicável, com base na avaliação da Administração quanto à expectativa de perdas na realização das contas a receber, considerando a expectativa de recuperação do bem financiado e histórico de perdas.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.7 Imóveis a comercializar

Os imóveis são demonstrados ao custo de construção, que não excede ao seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, corresponde aos custos de construção incorridos das unidades ainda não comercializadas. O custo incorrido compreende construção (materiais, mão de obra própria ou contratada de terceiros e outros relacionados), despesas de legalização do terreno e do empreendimento imobiliário, terrenos e encargos financeiros incorridos durante a fase de construção do empreendimento.

Quando o custo de construção dos imóveis a comercializar exceder o fluxo de caixa esperado das suas vendas, concluídas ou em construção, uma perda de redução ao valor recuperável é reconhecida no período em que foi determinada que o valor contábil não será recuperável. Incluem os lotes e unidades imobiliárias em construção pelo custo incorrido durante a fase de construção dos empreendimentos, unidades concluídas e terrenos. Os saldos em aberto nas datas de encerramento dos balanços não excedem os respectivos valores líquidos de realização.

A classificação de terrenos entre circulante e não circulante é realizada pela Administração com base na expectativa de prazo do lançamento dos empreendimentos imobiliários. A Administração revisa periodicamente as estimativas de lançamentos.

3.8 Investimentos em controladas

Os investimentos em controladas e controladas em conjunto são registrados pelo método de equivalência patrimonial, conforme CPC 18, para fins de demonstrações financeiras da Controladora. De acordo com este método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, após a aquisição, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no período é reconhecida como receita (ou despesa) operacional.

A demonstração do resultado da Companhia reflete a parcela dos resultados das operações das controladas e controladas em conjunto. Quando uma mudança for diretamente reconhecida no patrimônio das controladas, a Companhia reconhecerá sua parcela nas variações ocorridas e divulgará este fato, quando aplicável, na demonstração das mutações do patrimônio líquido. Os ganhos e perdas não realizados, resultantes de transações entre a Companhia e as controladas, são eliminados de acordo com a participação mantida nas controladas.

Controladas em conjunto (“*joint venture*”)

O controle de determinadas investidas é compartilhado com os demais acionistas/quotistas, ou seja, as decisões sobre políticas financeiras, estratégicas e operacionais relacionadas às atividades da investida requerem aprovação por todas as partes que compartilham o controle. Desta forma, são classificadas como controladas em conjunto (“*joint ventures*”).

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Companhia reconhece sua participação nas *joint ventures* utilizando a consolidação proporcional, conforme apresentado na Nota 2. A Companhia inclui sua participação nos ativos, passivos, receitas e despesas das *joint ventures*, nas demonstrações financeiras consolidadas. As demonstrações financeiras das *joint ventures* são preparadas para o mesmo período de divulgação da Companhia. Os ajustes são efetuados, quando necessário, para alinhar as políticas contábeis com as adotadas pela Companhia. Perdas em transações são reconhecidas imediatamente se a perda fornece evidências de redução do valor realizável de ativos.

A *joint venture* é proporcionalmente consolidada até a data em que a Companhia deixe de exercer controle conjunto. Quando ocorrer perda de controle conjunto, e contanto que esta investida não se torne controlada ou coligada, a Companhia passa a mensurar esse investimento a valor justo a partir de então. No momento da perda de controle conjunto, será reconhecida na demonstração do resultado qualquer diferença entre o valor contábil da antiga *joint venture* e o valor justo do investimento. Quando o investimento remanescente mantiver influência significativa, será contabilizado como investimento em uma coligada.

3.9 Propriedades para investimento

São as propriedades em que se espera benefício econômico contínuo e permanente, representadas pelos imóveis destinados a renda e são demonstradas pelo custo de aquisição, reduzido pela depreciação calculada pelo método linear, às taxas anuais mencionadas na Nota 11, que levam em consideração o prazo de vida útil-econômica dos ativos e não excedem o valor de realização. Adicionalmente é identificado o valor justo, conforme as condições de mercado na data do balanço, com divulgação desse valor justo em nota explicativa.

3.10. Intangível

Ativos intangíveis adquiridos separadamente são mensurados ao custo no momento do seu reconhecimento inicial. O custo de ativos intangíveis adquiridos em uma combinação de negócios corresponde ao valor justo na data da aquisição. Após o reconhecimento inicial, os ativos intangíveis são apresentados ao custo, menos amortização acumulada e perdas acumuladas de valor recuperável. Ativos intangíveis gerados internamente, excluindo custos de desenvolvimento capitalizados, não são capitalizados, e o gasto é refletido na demonstração do resultado no exercício em que for incorrido.

A vida útil de ativo intangível é avaliada como definida ou indefinida.

Ativos intangíveis com vida definida são amortizados ao longo da vida útil econômica e avaliados em relação à perda por redução ao valor recuperável sempre que houver indicação de perda de valor econômico do ativo.

O período e o método de amortização para um ativo intangível com vida definida são revisados no mínimo ao final de cada exercício social. Mudanças na vida útil estimada ou no consumo esperado dos benefícios econômicos futuros desses ativos são contabilizadas por meio de mudanças no período ou método de amortização, conforme o caso, sendo tratadas como mudanças de estimativas contábeis.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

A amortização de ativos intangíveis com vida definida é reconhecida na demonstração do resultado na categoria de despesa consistente com a utilização do ativo intangível.

Ativos intangíveis com vida útil indefinida não são amortizados, mas são testados anualmente em relação a perdas por redução ao valor recuperável, individualmente ou no nível da unidade geradora de caixa. A avaliação de vida útil indefinida é revisada anualmente para determinar se essa avaliação continua a ser justificável. Caso contrário, a mudança na vida útil de indefinida para definida é feita de forma prospectiva.

Ganhos e perdas resultantes da baixa de um ativo intangível são mensurados como a diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo, sendo reconhecidos na demonstração do resultado no momento da baixa do ativo.

3.11 Provisão para redução ao valor recuperável de ativos não financeiros

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas e operacionais, que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.12 Obrigações por aquisições de imóveis

As obrigações na aquisição de imóveis são reconhecidas pelos valores correspondentes às obrigações contratuais assumidas. Em seguida, são apresentados pelo custo amortizado, isto é, acrescidos, quando aplicável, de encargos e juros proporcionais ao período incorrido ("pro rata temporis").

3.13 Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos. As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido.

Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos doze meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.14. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários são ajustados pelo seu valor presente no registro inicial da transação, levando em consideração os fluxos de caixa contratuais, a taxa de juros explícita, e em certos casos implícita, dos respectivos ativos e passivos e as taxas praticadas no mercado para transações semelhantes. Subseqüentemente, esses juros são realocados nas linhas de despesas e receitas financeiras no resultado por meio da utilização do método da taxa efetiva de juros em relação aos fluxos de caixa contratuais.

3.15 Impostos

Impostos correntes

O imposto de renda (25%) e a contribuição social (9%) são calculados pela Companhia observando-se suas alíquotas nominais, de acordo com os critérios estabelecidos pela legislação fiscal vigente.

Conforme facultado pela legislação fiscal, certas controladas e controladas em conjunto optaram pelo regime de lucro presumido. Para essas sociedades, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de serviços e locação, e da contribuição social à razão de 12% sobre as receitas brutas de venda de imóveis e 32% sobre as receitas de serviços e locação e sobre a totalidade da receita financeira, sobre os quais se aplicam as alíquotas regulares de imposto de renda e da contribuição social.

Impostos diferidos

O imposto de renda e a contribuição social são diferidos em decorrência das diferenças temporárias apuradas entre o regime de caixa adotado fiscalmente e o regime de competência contábil e são registrados no passivo circulante e não circulante, conforme projeção de sua realização (nota explicativa nº 18).

3.16 Ativos e passivos contingentes

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: (i) Ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; (ii) Passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como de perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como de perdas remotas não são provisionados e nem divulgados.

3.17 Remuneração com base em ações

Funcionários (inclusive executivos sênior) da Companhia recebem remuneração em forma de pagamento baseado em ações, em que os funcionários prestam serviços em troca de títulos patrimoniais (“transações liquidadas com títulos patrimoniais”).

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Transações liquidadas com títulos patrimoniais

O custo de transações com funcionários liquidadas com instrumentos patrimoniais, e com prêmios outorgados, é mensurado com base no valor justo na data em que foram outorgados. Para determinar o valor justo, a Companhia utiliza um modelo de precificação externo, o qual utiliza um método de valorização apropriado. Maiores detalhes estão demonstrados na Nota 23.

O custo de transações liquidadas com títulos patrimoniais é reconhecido, em conjunto com um correspondente aumento no patrimônio líquido, ao longo do período em que a performance e/ou condição de serviço são cumpridos, com término na data em que o funcionário adquire o direito completo ao prêmio (data de aquisição). A despesa acumulada reconhecida para as transações liquidadas com instrumentos patrimoniais em cada data-base até a data de aquisição reflete a extensão em que o período de aquisição tenha expirado e a melhor estimativa da Companhia do número de títulos patrimoniais que serão adquiridos.

A despesa na demonstração do resultado do exercício é registrado em “despesas com pessoal” e representa a movimentação em despesa acumulada reconhecida no início e fim daquele período.

Em uma transação liquidada com títulos patrimoniais em que o plano é modificado, a despesa mínima reconhecida em “plano de opção de compra de ações” correspondente às despesas como se os termos não tivessem sido alterados. Uma despesa adicional é reconhecida para qualquer modificação que aumenta o valor justo total do contrato de pagamentos liquidados com títulos patrimoniais, ou que de outra forma beneficia o funcionário, mensurada na data da modificação.

Quando um prêmio de liquidação com instrumentos patrimoniais é cancelado, o mesmo é tratado como se tivesse sido adquirido na data do cancelamento, e qualquer despesa não reconhecida do prêmio é reconhecida imediatamente. Isto inclui qualquer prêmio em que as condições de não aquisição dentro do controle da Companhia ou da contraparte não são cumpridas. Porém, se um novo plano substitui o plano cancelado, e é designado como plano substituto na data de outorga, o plano cancelado e o novo plano são tratados como se fossem uma modificação ao plano original, conforme descrito no parágrafo anterior. Todos os cancelamentos de transações liquidadas com títulos patrimoniais são tratados da mesma forma.

O efeito de diluição das opções em aberto é refletido como diluição de ação adicional no cálculo do resultado por ação diluído (nota 22.6).

3.18 Lucro por ação

O cálculo básico de lucro por ação é efetuado mediante a divisão do lucro líquido do exercício, atribuído aos detentores de ações ordinárias da Companhia, pela média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período.

O lucro diluído por ação é calculado mediante o ajuste da quantidade média ponderada de ações ordinárias em circulação, considerando a conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas. As ações ordinárias potenciais diluídas estão relacionadas às opções de compra de ações.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

3.19 Demonstrações dos fluxos de caixa

As demonstrações dos fluxos de caixa são preparadas e apresentadas pelo método indireto, de acordo com a Resolução CFC nº 1.125/08 de 15 de agosto de 2008 que aprovou o pronunciamento contábil CPC 03 - Demonstração dos fluxos de caixa, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC).

3.20 Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros somente são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais dos instrumentos financeiros. Quando reconhecidos, são inicialmente registrados ao seu valor justo acrescido dos custos de transação que sejam diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão (quando aplicável). Sua mensuração subsequente ocorre a cada data de balanço. São classificados nas seguintes categorias:

- **Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:** os ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são ativos financeiros mantidos para negociação ativa e frequente. Os ativos dessa categoria são classificados como ativos circulantes. Os ganhos ou as perdas decorrentes de variações no valor justo de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são apresentados na demonstração do resultado em resultado financeiro no período em que ocorrem, a menos que o instrumento tenha sido contratado em conexão com outra operação. Neste caso, as variações são reconhecidas na mesma linha do resultado afetada pela referida operação;

- **Mantidos até o vencimento:** ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis com vencimentos definidos e para os quais a entidade tem intenção positiva e capacidade de manter até o vencimento. São contabilizados no resultado os rendimentos auferidos e os saldos são demonstrados ao custo de aquisição acrescido dos rendimentos auferidos;

- **Empréstimos e recebíveis:** incluem-se nessa categoria os empréstimos concedidos e os recebíveis que são ativos financeiros não derivativos com pagamentos fixos ou determináveis, não cotados em um mercado ativo. São incluídos como ativo circulante, exceto aqueles com prazo de vencimento superior a 12 meses após a data do balanço (estes são classificados como ativos não circulantes). Os empréstimos e recebíveis da Companhia compreendem os promitentes compradores de imóveis e demais contas a receber com característica semelhante. Os empréstimos e recebíveis são contabilizados pelo custo amortizado, usando o método da taxa de juros efetiva.

4. Caixas e equivalentes de caixa

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Caixa e bancos conta movimento	297	510	9.643	8.646
Aplicações financeiras	2	18.552	14.276	75.184
Total	299	19.062	23.919	83.830

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDB) e fundos de renda fixa remunerados a taxas que se aproximam da variação do Certificado de Depósito Interbancário (CDI) e para as quais não há restrições para seu resgate imediato.

5. Títulos e valores mobiliários

<i>Descrição</i>	<i>Consolidado</i>	
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
<i>Fundo Imobiliário Largo XIII (a)</i>	4.290	-
<i>Total</i>	4.290	-

(a) Aplicação em 20.656 cotas do fundo de investimento imobiliário "MSHP11", correspondente a 22,74% das cotas do fundo. Em 31 de dezembro de 2011, o valor referente ao fundo imobiliário está contabilizado a valor justo com base nas cotações disponíveis na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA). A Companhia não possui controle ou influência significativa sobre a administração do fundo e classifica como ativo financeiro mensurado pelo valor justo por meio do resultado.

6. Contas a receber de clientes

São representados por:

<i>Descrição</i>	<i>Consolidado</i>	
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
<i>Incorporação e venda de imóveis</i>	141.740	123.520
<i>Provisão para créditos de Liquidação duvidosa</i>	(419)	(533)
<i>Alugueis e serviços a receber</i>	758	890
<i>Total contas a receber</i>	142.079	123.877
<i>Circulante</i>	69.291	71.194
<i>Não circulante</i>	72.788	52.683

Em decorrência das práticas contábeis mencionadas na nota 3.1., o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está integralmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente, líquida das parcelas já recebidas.

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves e pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM) mais juros de 12% ao ano após a entrega das chaves.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensurados a valor presente considerando a taxa de desconto apurada segundo critérios descritos na nota 3.14. A taxa média de desconto praticada pela Companhia foi de 6,15% ao ano.

O cronograma de vencimentos da parcela não circulante em 31 de dezembro de 2011 pode ser apresentado da seguinte forma:

Ano de vencimento	Consolidado	
	2011	2010
2012	-	9.869
2013	23.026	13.376
2014	14.081	6.902
Após 2014	35.681	22.536
Total	72.788	52.683

7. Contas a receber por venda de investimentos

Representa as contas a receber decorrentes das operações societárias mencionadas na Nota 1, e possuem previsão contratual de recebimento em até 12 meses:

Adquirente	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Prosperita Investimentos S/A (Cipasa Desenv. Urbano S.A)	-	11.709	-	11.709
ROSSI Residencial S/A (Messina Incorporação SPE Ltda)	447	1.937	447	1.937
WTB Empreend. Imob.Ltda (Messina Incorporação SPE Ltda)	-	2.374	-	2.374
Contas a receber venda de Centro de Conveniência e Serviços	-	-	896	1.372
Parceiros da Largo XIII Empreend. Imobiliário Ltda	-	-	1.773	9.099
Mansolli Incorporação SPE Ltda. (SPE Maravat e SPE Toulouse)	-	-	853	-
EzTec Empreendimentos e Partic. S/A (SPE Phaser)	-	-	17.341	-
PDG São Paulo Inc. S/A (SPE Londre e SPE Costa São Caetano)	-	3.224	-	3.224
Mais Shopping Largo XIII (Fundo Inves. Imobiliário)	-	-	-	1.944
Outras contas a receber	-	-	73	-
Total contas a receber	447	19.244	21.383	31.659

8. Imóveis a comercializar

Representado pelos custos incorridos dos empreendimentos imobiliários em construção e disponíveis para venda ou incorporação, conforme demonstramos a seguir:

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Imóveis em construção	215.131	42.426
Imóveis concluídos	3.917	38.233
Terrenos para futuras incorporações	101.030	193.345
Total	320.078	274.004
Circulante	247.828	191.422
Não circulante	72.250	82.582

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9. Partes relacionadas

9.1. Operações de mútuos entre partes relacionadas

Referem-se a operações de mútuo, realizadas com empresas controladas e outras partes relacionadas, registradas a título de contas correntes, realizadas com vencimento indeterminado e sem cobrança de encargos financeiros, com exceção dos casos destacados com explicações nas letras (a) e (b):

Ativo não circulante

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Pedreira Itaquera Ltda.	-	-	300	300
Contrutora Adolpho Lindenberg S/A (a)	-	12.134	-	-
Aldebaran Urbanismo Ltda.	-	-	845	735
Saint Hilaire Incorporação SPE S/A	-	54	-	-
Alfa Empreendimentos Imob. Ltda.	-	-	173	150
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	-	270	-	-
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	-	1.110	-	-
Toulouse Incorporação SPE Ltda	-	-	-	2.019
Win Work Pinheiros Empreend. Imobiliário Ltda.	-	-	-	3.119
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	-	-	-	20
Jardim Morumbi Empreendimento imobiliário S/A	-	-	-	5
F.A.S Campinas Empreend. Participações (b)	-	-	1.248	2.071
Itaim Bibi Inc. SPE Ltda.	-	315	-	315
Reserva Atlantica Empreend. S/A	924	-	1416	662
Parceiros da Rep Real Estate Partners Des.	-	-	15	1.041
WTB Empreendimento Imobiliário Ltda	-	-	1.194	-
Dolder Incorporação SP Ltda	-	-	173	-
Messina Incorporação SPE Ltda	-	-	458	-
Fazenda Roseira Alpha Empreend. Imob. Ltda.	-	-	107	-
Fazenda Roseira Beta Empreend. Imob. Ltda.	-	-	127	-
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. Ltda.	-	-	571	-
Fazenda Roseira Épsilon Empreend. Imob. Ltda.	-	-	642	-
Fazenda Roseira Kappa Empreend. Imob. Ltda.	-	-	124	-
Fazenda Roseira Zeta Empreend. Imob. Ltda.	-	-	374	-
Toliara Incorporação SPE Ltda	-	-	1.193	-
Serra Azuk Incorp.	-	-	750	-
Parceiros da Lindencorp Part.e Incorporações	-	-	-	640
Adiantamento aos acionistas (c)	-	2.100	-	2.100
Ares da Praça Inc Ltda	88	-	88	-
Vitaliano / Lubeck Inc SPE Ltda	13	-	13	-
Mais Casa Incorporadora	3	-	3	-
Mas 1 Participações Ltda	1.559	-	1.559	-
Santa Cristina Empr e Part SPE Ltda	28	-	28	-
Mansollí Incorporação SPE Ltda	370	-	370	-
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S/A	24	-	24	-
Outras	5	26	132	16
Total	3.012	16.009	11.926	13.193

Passivo circulante e não circulante

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Londres Empreend. S/A	3.544	3.190
Costa São Caetano Empreend. S/A	-	380
Centro de Conveniência e Serviços Lapa	-	1.313
Santa Cristina Empreend. E Part. SPE Ltda.	22	-
EZLI Empreend. Imobiliário Ltda	7	-
Parceiros Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda	1.375	-
Parceiros Adolpho Construtora Lindenberg	211	-
Parceiros Construtora Adolpho Lindenberg S/A	690	-
Santa Joana Empreend. E Particip. SPE Ltda	864	-
REP Imobiliária Adm. De Imov. E Créd. Imobiliário Ltda	163	-

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Largo XIII Empreend. Imobiliário Ltda</i>	624	
<i>REP - Real Estate Partners Desenv. Imobiliário S.A.</i>	478	
<i>Parceiros Messina Incorporação SPE Ltda</i>	3.320	-
<i>Parceiros Santa Iza Empreend. Imob. Ltda</i>	33	-
<i>Piper Empreend. S/A</i>	403	-
<i>Parceiros Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda</i>	862	-
<i>Parceiros Costa São Caetano Empreend. S/A</i>	1.281	-
<i>Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. S/A</i>	21	-
<i>Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. S/A</i>	17	-
<i>Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. S/A</i>	11	-
<i>Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. S/A</i>	204	-
<i>Varandas Residências Iluminadas SPE Ltda.</i>	1.462	-
<i>Parceiros Phaser Incorporação SPE S/A</i>	320	-
<i>Parceiros Marsala Incorporação SPE Ltda</i>	71	-
<i>Jau Incorporação Spe Ltda</i>	388	-
<i>Jardim Morumbi Empreend. Imob. S/A</i>	322	-
<i>Dom Pedro Empreend. Imobiliários S/A</i>	18	-
<i>Sardenha Incorporação SPE Ltda</i>	221	-
<i>Reserva Atlântica Empreend. S/A</i>	109	-
<i>Viradouro Incorporação SPE Ltda</i>	47	-
<i>Outros</i>	-	89
Total	17.088	4.972

Observações sobre os mútuos ativos e passivos:

- a) *O mútuo concedido pela Companhia à controlada Construtora Adolpho Lindenberg está sujeito a juros de 12% a.a. e atualização pelo IGPM, o qual foi liquidado durante o ano de 2011.*
- b) *O mútuo com a FAS Campinas Empreendimentos Ltda. Está sujeito a variação do CDI mais 4% a.a.*
- c) *Conforme mencionado na Nota 22.4, os adiantamentos a acionistas são decorrentes de distribuição de lucro em excesso ao saldo disponível. Esses adiantamentos foram liquidados com os lucros distribuídos aos acionistas no exercício.*

9.2. Contas a receber por cessão de direitos e obrigações

Em 23 de dezembro de 2008, com base em instrumento de cessão de direitos, a Companhia cedeu à BCME Participações e Negócios Ltda (antigo controlador da Companhia doravante denominado "BCME"), certos ativos e passivos e reconheceu um contas a receber de R\$ 8.779. O instrumento de cessão previa o pagamento em dinheiro com base nos valores contábeis. O saldo a receber em 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010 totalizou R\$ 246. Em 24 de fevereiro de 2012 foi recebido esse montante concedendo a quitação para a BCME.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.3. Remuneração da Administração

A assembléia geral ordinária realizada no dia 26 de maio de 2011, fixou a remuneração global anual em até R\$ 530, sendo pago no exercício de 2011 o montante de R\$ 293. Em 2010, o valor global anual foi definido em R\$ 100.

9.4 Outras operações com partes relacionadas

Participações de diretores, funcionários e pessoas diretamente ligadas a estes, nos empreendimentos da Companhia, como segue:

Mais Shopping Largo XIII	
Descrição	% de participação
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	19,36%
REP (participação indireta - Largo XIII Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.)	7,55%
Mais Shopping Largo XIII - Fundo de Investimento Imobiliário	40,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	33,09%
Total	100,00%

CCS Jundiá Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	
Descrição	% de participação
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	10,00%
REP	39,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	51,00%
Total	100,00%

Centro de Conveniência e Serviços Panamby S/A.	
Descrição	% de participação
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	8,00%
REP	20,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	72,00%
Total	100,00%

Alto de Pinheiros Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	
Descrição	% de participação
Diretores, funcionários e pessoas ligadas a estes	40,00%
REP	9,00%
Outros investidores não vinculados a Companhia	51,00%
Total	100,00%

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

9.5 Venda de participação entre partes relacionadas

Em 13 de maio de 2011 a Lindencorp Participações e Incorporações Ltda, cedeu e transferiu 100% das quotas da empresa Mansolli Incorporações SPE Ltda (“Mansolli”) para 3 empresas com sócios majoritários que também são diretores da Companhia e diretamente para um diretor, ficando assim:

- (a) FHB Participações e Incorporações S/A – 334 quotas
- (b) FELURIFE Participações Ltda. – 222 quotas
- (c) MHBU Consultoria e Representações Ltda. – 222 quotas
- (d) Adolpho Lindenberg Filho (Diretor) – 222 quotas

Na mesma data, a controlada LPI vendeu para a Mansolli as participações que detinha nas empresas Toulouse Incorporação SPE Ltda e Maravat Incorporação SPE Ltda, pelo valor de R\$ 2.496 e R\$ 1.340 respectivamente, restando um saldo a receber no valor de R\$ 853, conforme Nota 1.2 e Nota 7.

10. Investimentos

Representado por:

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
<i>Participações em sociedades controladas:</i>	229.546	251.832	-	-
<i>Adiantamento para Futuro Aumento de Capital nas Controladas</i>	5.792	16.185	-	-
<i>Provisão para perda com investimentos</i>	(7.415)	(18.019)	-	-
<i>Outros investimentos ao custo</i>	-	-	998	1.169
Total	227.923	249.998	998	1.169

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.1. Informações sobre as controladas diretas

As participações em controladas, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com o balanço na data-base de 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

31 de dezembro de 2011

Sociedades investidas	Ação/ Quotas	Capital Social	Percentual de participação	Resultado do exercício	Patrimônio líquido	Equivalência patrimonial	Investimento
<i>Ares da praça Incorporação Spe Ltda</i>	11.511.305	11.511	30,00%	(461)	8.438	(138)	2.531
<i>Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A</i>	3.700.000	3.700	80,00%	(61)	10.369	(49)	8.295
<i>EZLI Incorporação SPE Ltda</i>	19.206.261	19.206	30,00%	(238)	18.596	(71)	5.579
<i>Firenze Incorporação SPE Ltda</i>	10.000	10	100,00%	(720)	480	(720)	480
<i>Ibirapuera Incorporação SPE Ltda</i>	10.781.000	10.781	99,99%	(4.129)	1.806	(4.129)	1.806
<i>Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A</i>	29.350.155	29.350	50,00%	(738)	28.423	(369)	14.212
<i>Jau Incorporação SPE Ltda</i>	1.000	1	99,00%	71	72	70	71
<i>Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda</i>	474.584	475	99,71%	2.614	497	2.606	496
<i>Las Brisas Incorporação SPE Ltda</i>	256.014	256	25,00%	(4)	16	(1)	4
<i>Lindencorp Particip. e Inc. Ltda</i>	123.614.836	123.615	100,00%	39.737	142.056	39.737	142.056
<i>Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A</i>	2.967.000	2.967	99,86%	882	2.849	881	2.845
<i>Lisboa Incorporações SPE Ltda</i>	1.000	1	100,00%	189	48	189	48
<i>Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda</i>	328.963	329	20,00%	(35)	7.261	(7)	1.452
<i>Piper Empreendimentos S/A</i>	9.003.751	9.004	40,00%	(3.942)	5.757	(1.577)	2.303
<i>Prudente Incorporadora SPE S/A</i>	10.004	10	50,00%	(504)	1.133	(252)	567
<i>REP - Real Estate Desenvolvimento Imobiliario S A</i>	114.582.216	114.582	33,23%	(23.066)	125.087	(12.420)	41.566
<i>Reserva Atlântica Empreendimento S/A</i>	600.000	600	33,33%	(1.159)	4.042	(386)	1.347
<i>Saint Hilaire Incorporação SPE S.A</i>	1.000	1	11,67%	140	33	16	4

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

<i>Santa Cristina Incorporação SPE Ltda</i>	500.000	500	100,00%	(11)	484	(11)	484
<i>Tutóia Empreendimento Imobiliário S A</i>	172.760	173	25,00%	(33)	620	(7)	155
<i>Viradouro Incorporação SPE Ltda</i>	899.500	900	99,99%	1.013	3.245	1.013	3.245
						24.375	229.546
<i>Construtora Adolpho Lindenberg S/A</i>	38.968.553	38.969	(c)94,51%	(5.142)	(7.415)	(5.142)	(7.415)
						(5.142)	(7.415)
						19.234	222.131

31 de dezembro de 2010

Sociedades investidas	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de Participação %	Resultado do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
Ares da Praça Incorporação SPE Ltda.	7.524.733	7.525	30,00%	(136)	4.912	(41)	1.474
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	1.306	1	(b)	16.805	-	16.805	-
Circular Bosque Incorporação SPE Ltda.	10.491.236	10.491	99,99%	19	10.198	19	10.197
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	3.700.000	3.700	80,00%	(21)	10.430	(17)	8.344
E.Z.L.I Incorporação SPE Ltda.	18.547.587	18.548	30,00%	(287)	18.175	(86)	5.452
Firenze Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	103	2.117	103	2.117
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda.	8.253.000	8.253	99,99%	659	4.507	659	4.507
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	33.911.425	33.911	50,00%	(369)	29.680	(185)	14.840
Jau Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,00%	67	1	67	1
Lion Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	100,00%	-	-	-	-
Lisboa Incorporação SPE Ltda.	2.276.098	2.276	100,00%	250	460	251	460
Lindencorp Participação Adm. E Serviços S/A	2.967.000	2.967	99,86%	-	2.967	-	2.963

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Sociedades investidas	Ações/ quotas	Capital social	Percentual de Participação %	Resultado do exercício	Patrimônio Líquido	Equivalência Patrimonial	Investimento
Lindencorp Particip. e Inc. Ltda	94.988.349	94.988	100,00%		118.783	33.692	118.783
Monaco Incorporação S/ A	-	-	(a)	33.692	-	(889)	-
Itaquera Desenvolvimento Imobiliário S/A	328.963	329	20,00%	(4.450)	7.295	105	1.459
Piper Empreendimentos S/A	9.003.751	9.004	40,00%	525	22.694	1.316	9.078
Prudente Incorporação SPE S/A	10.004	10	50,00%	3.291	701	315	351
Rep Di - Desenvolvimento Imobiliário S/A	54.582.227	54.582	75,00%	630	86.491	33.057	64.868
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	600.000	600	33,33%	44.076	3.995	-	1.331
Saint Hilaire Incorporação SPE S/A	1.000	1	11,67%	-	995	53	116
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda.	500.000	500	100,00%	451	495	(3)	495
Tutóia Empreendimento Imobiliário S/A	400.000	400	25,00%	(3)	854	25	213
Vendre Serviços E Consultoria e Coml. Imobiliária Ltda.	1.000	1	1,00%	100	10	-	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	99,99%	8	4.784	5.091	4.783
						90.337	251.832
Acireale Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	-	(14)	-	(14)
Barcelos Office Emp. Imo.	10.000.000	10.000	100,00%	-	-	-	-
CBR 005 Incorporação SPE Ltda.	10.000	10	50,00%	(6)	(1.337)	(3)	(669)
Construt Adolpho Lindenberg S/A	38.968.553	38.969	(c)46,66%	(4.697)	(16.899)	(4.697)	(16.899)
DRESDEN Incorporação SPE Ltda.	1.000	1	100,00%	-	(10)	-	(10)
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda.	474.584	475	99,71%	1.519	(242)	1.514	(241)
Las Brisas Incorporação SPE Ltda.	135.565	136	25,00%	19	(741)	5	(185)
						(3.181)	(18.019)
						87.156	233.813

(a) Participação cedida à controlada Lindencorp Partic.e Incorporações Ltda, através de instrumento particular de cessão de crédito.

(b) Participação na empresa Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A, foi vendida em 2010, conforme Nota 1;

(c) Embora a Companhia possua 94,51% (46,66% em 2010) de participação total na Construtora Adolpho Lindenberg, foi constituída provisão de 100% do passivo a descoberto da investida, pelo fato de deter o controle do capital votante;

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.2. Movimentação das contas de investimentos

Em 31 de dezembro de 2011

Empresas	Saldo 31/12/2010	Adições	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldo 31/12/2011
Acireale Incorporação SPE Ltda	(14)	-	14	-	-	-	-
Ares da praça Incorporação Spe Ltda	1.473	1.195	-	-	-	(137)	2.531
C B R 005 Incorporação SPE Ltda	(669)	-	669	-	-	-	-
Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda	10.197	-	(10.197)	-	-	-	-
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	(16.899)	14.625	-	-	-	(5.141)	(7.415)
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	8.344	-	-	-	(1)	(48)	8.295
Dresden Incorporação SPE Ltda	(10)	-	11	-	-	(1)	-
EZLI Incorporação SPE Ltda	5.452	197	-	-	-	(70)	5.579
Firenze Incorporação SPE Ltda	2.117	-	-	(917)	-	(720)	480
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	4.507	2.528	-	(1.100)	-	(4.129)	1.806
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	14.840	1.491	-	(1.750)	-	(369)	14.212
Jau Incorporação SPE Ltda	1	-	-	(1)	-	71	71
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda	(241)	-	-	(1.870)	-	2.607	496
Las Brisas Incorporação SPE Ltda	(185)	190	-	-	-	(1)	4
Lindencorp Particip. e Inc. Ltda	118.783	28.626	-	(45.090)	-	39.737	142.056
Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A	2.963	-	-	(999)	-	881	2.845
Lisboa Incorporações SPE Ltda	460	-	-	(601)	-	189	48
Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda	1.459	-	-	-	-	(7)	1.452
Piper Empreendimentos S/A	9.078	-	-	(5.198)	-	(1.577)	2.303
Prudente Incorporadora SPE S/A	351	468	-	-	-	(252)	567
REP - Real Estate Desenvolvimento Imobiliario S A	64.868	30.000	(40.677)	-	(206)	(12.420)	41.566
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	1.331	-	-	-	407	(390)	1.348
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A	116	-	-	(129)	-	17	4
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda	495	-	-	-	-	(11)	484
Tutóia Empreendimento Imobiliario S A	213	-	-	-	(50)	(8)	155
Vendre Serviços de Consult. e Comerc. Imobiliária Ltda	-	-	-	-	(1)	1	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda	4.783	899	-	(3.451)	-	1.013	3.244
Total	233.813	80.221	(50.180)	(61.106)	149	19.234	222.131

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 31 de dezembro de 2010

Empresas	Saldo 31/12/2009	Adições	Baixas	Dividendos	Ganho (perda) de capital	Resultado de Equivalência	Saldo 31/12/2010
Acireale Incorporação SPE Ltda	(14)	-	-	-	-	-	(14)
Ares da praça Incorporação Spe Ltda	1.514	-	-	-	-	(41)	1.473
Barcelos Office Emp. Imo.	-	-	-	-	-	-	-
C B R 005 Incorporação SPE Ltda	(666)	-	-	-	-	(3)	(669)
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A	42.932	-	(35.142)	(24.595)	-	16.805	-
Circular do Bosque Incorporadora SPE Ltda	10.177	-	-	-	1	19	10.197
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	27.576	13.742	-	-	1.632	(4.697)	(16.899)
Costa São Caetano Empreendimento S/A	(108)	-	(4.627)	-	4.735	-	-
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	8.361	-	-	-	-	(17)	8.344
Dresden Incorporação SPE Ltda	(10)	-	-	-	-	-	(10)
EZLI Incorporação SPE Ltda	5.538	-	-	-	-	(86)	5.452
Firenze Incorporação SPE Ltda	3.317	-	-	(3.080)	1.777	103	2.117
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	13.454	-	(600)	(9.006)	-	659	4.507
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	13.515	3.024	-	-	(1.514)	(185)	14.840
Jau Incorporação SPE Ltda	1.137	-	-	(670)	(533)	67	1
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda	193	-	-	(1.955)	7	1.514	(241)
Lapin Incorporação Spe Ltda	9.836	-	(7.895)	(1.941)	-	-	-
Las Brisas Incorporação SPE Ltda	(190)	-	-	-	-	5	(185)
Lindencorp Particip. e Inc. Ltda	48.794	42.132	-	-	(5.835)	33.692	118.783
Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A	2.966	-	-	-	(3)	-	2.963
Lisboa Incorporações SPE Ltda	200	-	-	-	9	251	460
Londres Incorporação SPE Ltda	(111)	-	(4.784)	-	4.895	-	-
Monaco Incorporação SPE Ltda	11.234	-	(11.854)	-	1.509	(889)	-
Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda	1.354	-	-	-	-	105	1.459
Piper Empreendimentos S/A	7.769	-	-	-	(7)	1.316	9.078
Prudente Incorporadora SPE S/A	(308)	-	-	-	344	315	351
REP -DI Desenvolvimento Imobiliario S A	33.311	500	-	(2.000)	-	33.057	64.868
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	1.331	-	-	-	-	-	1.331
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A	63	-	-	(11)	11	53	116
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda	498	-	-	-	-	(3)	495
Siracusa Incoporação Spe Ltda	(9)	-	125	-	(116)	-	-
Trinidad Incorporação SPE Ltda	(40)	-	40	-	-	-	-
Tutóia Empreendimento Imobiliario S A	320	-	-	(149)	17	25	213
Vendre Incorporação SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	-
Viradouro Incorporação SPE Ltda	29.689	-	(24.162)	(5.837)	2	5.091	4.783
Total	218.471	59.398	(88.899)	(49.244)	6.931	87.156	233.813

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.3 Adiantamentos para futuro aumento de capital em controladas

Os saldos são representados por adiantamentos efetuados às seguintes controladas:

Descrição	Controladora	
	2011	2010
<i>Acireale Inc. SPE Ltda.</i>	-	15
<i>Ares da Praça Empreendimento Imobiliário Ltda.</i>	189	1.146
<i>CBR 005 Empreendimento Imobiliário Ltda.</i>	-	743
<i>Circular do Bosque Inc. SPE Ltda.</i>	-	5
<i>Dom Pedro Empreend. Imobiliário Ltda</i>	149	49
<i>Dresden Inc. SPE Ltda.</i>	-	20
<i>E.Z.L.I Empreendimentos Imobiliários Ltda.</i>	50	130
<i>Ibirapuera Incorporação SPE Ltda</i>	-	4.468
<i>Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A</i>	-	937
<i>Joaquim Macedo Inc. SPE S/A</i>	70	70
<i>Las Brisas Incorporação SPE Ltda</i>	-	3
<i>Lindencorp Part. Adm. Serv. S/A</i>	3.590	2.706
<i>Lindencorp Participações e Incorporações Ltda.</i>	1.272	2.979
<i>Lubeck Inc. SPE Ltda.</i>	-	13
<i>Mais Casa Incorporadora</i>	-	2
<i>Marsala Inc. SPE Ltda.</i>	-	46
<i>Mas 1 Participações Ltda</i>	-	825
<i>Piper Empr. S/A.</i>	472	472
<i>Reserva Atlantica Empreend. S/A</i>	-	662
<i>Salzburgo Inc. SPE Ltda.</i>	-	1
<i>Santa Cristina Empr. e Part. SPE Ltda.</i>	-	17
<i>Viradouro Incorporação SPE Ltda.</i>	-	876
Total	5.792	16.185

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

10.4 Os saldos totais das contas patrimoniais das sociedades controladas diretas em 31 de dezembro de 2011:

	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante	
Ares da praça Incorporação Spe Ltda	1.175	8.021	126	632	8.438
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	19.738	4.739	18.018	13.874	(7.415)
Dom Pedro Empreendimento Imobiliário S/A	10.545	-	5	171	10.369
EZLI Incorporação SPE Ltda	17	18.768	2	187	18.596
Firenze Incorporação SPE Ltda	673	-	193	-	480
Ibirapuera Incorporação SPE Ltda	1.936	-	130	-	1.806
Jardim Morumbi Empreendimento Imobiliário S/A	29.233	-	165	644	28.423
Jau Incorporação SPE Ltda	181	316	15	410	72
Joaquim Macedo Incorporação SPE Ltda	4.705	-	4.138	70	497
Las Brisas Incorporação SPE Ltda	24	-	5	3	16
Lindencorp Particip. e Inc. Ltda	299.975	139.087	150.514	146.492	142.056
Lindencorp Participações Adm. e Serv. S/A	7.648	233	1.441	3.591	2.849
Lisboa Incorporações SPE Ltda	51	-	3	-	48
Pedreira Itaquera Incorporação Spe Ltda	5.769	1.500	9	-	7.261
Piper Empreendimentos S/A	9.778	-	1.833	2.188	5.757
Prudente Incorporadora SPE S/A	1.139	-	6	-	1.133
REP -DI Desenvolvimento Imobiliário S A	50.731	222.354	60.648	87.350	125.087
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	10.772	1.476	5.270	2.937	4.042
Saint Hilaire Incorporação SPE S.A	33	-	0	-	33
Santa Cristina Incorporação SPE Ltda	9	500	3	22	484
Tutóia Empreendimento Imobiliário S A	622	-	2	-	620
Viradouro Incorporação SPE Ltda	1.206	2.320	80	201	3.244

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

11. Propriedades para investimento

A Companhia optou por manter suas propriedades para investimento pelo valor de custo.

	Consolidado		
	Taxa de depreciação	2011	2010
Terrenos	-	25.032	24.839
Edificações (a)	2,5	19.103	18.008
Construções em andamento (b)	-	29.590	4.642
Subtotal		73.725	47.489
(-) Depreciação acumulada	-	(547)	(636)
Total	-	73.178	46.853

(a) O montante refere-se aos imóveis que se encontram locados sendo Shopping Centers e os Centros de conveniência e serviços (CCS), no qual, a Administração da Companhia entende que a taxa de depreciação de 2,5% a.a. é adequada, decorrente da revisão de expectativa de vida útil dos ativos, com base em estudo técnico;

(b) Refere-se aos empreendimentos que encontram-se em fase de construção, registrados pelo custo de aquisição de materiais, mão de obra aplicada, terrenos e encargos correlatos e demais custos.

A movimentação das propriedades de investimento durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2011 é representado da seguinte forma:

Descrição	2010	Adições	Baixas / Transferências	2011
Terrenos	24.839	16.341 (b)	(16.148) (d)	25.032
Edificações	18.008	11.510 (a)	(10.415) (d)	19.103
Construções em andamento	4.642	27.534(a)	(2.586)	29.590
Subtotal	47.489	55.385	(29.149)	73.725
(-) Depreciação acumulada	(636)	(266)	355	(547)
Propriedade de investimento	46.853	55.119	(28.794)	73.178

(a) Refere-se a compra do imóvel Shopping Bay Market Niterói pela controlada Mais Shopping Niterói Empreendimento Imobiliário Ltda.;

(b) Deste valor, R\$ 14.621 refere-se a compra de imóvel pela Santo Abelardo Empreendimentos e Participações SPE Ltda; R\$ 1.720 refere-se a compra de imóvel anexo ao empreendimento desenvolvido pela Santo Joana Empreendimentos e Participações SPE Ltda;

(c) Referem-se aos gastos incorridos na construção dos empreendimentos "Shopping Hortolândia", "Expansão Bay Market Niterói", "Shopping Buriti Mogi", "Expansão Largo XIII".

(d) As baixas são referentes à parcela proporcional das propriedades para investimento existentes nas controladas que foram alienadas total ou parcialmente pela REP, conforme descrito na Nota 1.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Valor justo das propriedades para investimento

O CPC 28 permite que a Companhia registre suas propriedades para investimento ao valor de custo ou a valor justo, desde que seja divulgado o critério de avaliação. A Companhia optou por manter registrado a valor de custo e o valor justo para 31 de Dezembro de 2011 está apresentado a seguir:

<i>Descrição</i>	<i>R\$</i>
<i>Valor justo das propriedades para investimento</i>	<i>85.058</i>
<i>Saldo contábil líquido</i>	<i>73.178</i>
<i>Mais valia não registrada</i>	<i>11.880</i>

O valor justo dos imóveis foi determinado de acordo com o método de fluxo de caixa descontado devido à natureza do imóvel e à ausência de dados comparáveis, tendo sido aplicado um método de avaliação segundo a recomendação do “International Valuation Standards Committee (Comitê de Normas Internacionais de Avaliação).

Foram utilizados os seguintes dados principais:

Taxa de desconto (a.a.) 10,0% à 15,0%

Fator de capitalização 9,0%

Taxa de vacância de longo prazo (%) 5,0%

Propriedades para Investimento são baixadas quando vendidas ou quando a Propriedade para Investimento deixa de ser permanentemente utilizada e não se espera nenhum benefício econômico futuro da sua venda. A diferença entre o valor líquido obtido da venda e o valor contábil do ativo é reconhecida na demonstração do resultado no período da baixa.

Inflação: Não foi considerada inflação nos valores do fluxo, uma vez que a análise foi realizada utilizando moeda constante;

Crescimento Real dos Valores de Locação: De acordo com as análises foram considerados crescimentos reais dos valores de locação utilizando como base propriedades comparáveis, através de premissas de mercado. Os valores oscilaram tanto positivamente como negativamente de acordo com o valor de locação atual e características específicas do imóvel;

Vacância Futura: Para propriedades com vacância atual foi utilizada a premissa de ocupação gradual ao longo de um prazo determinado. Em média, principalmente em propriedades com mais de um locatário, foi considerada uma vacância futura de 5%;

Os gastos com vacância de lojas nos empreendimentos em 31 de Dezembro de 2011 somam o montante conforme abaixo:

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Empreendimento	Consolidado 2011
CCS Jundiaí Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	5
Largo XIII Empreendimento Imobiliário Ltda.	45
CCS Lapa Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	16
Shopping Valinhos Empreendimento Imob. Ltda.	196
Total	262

12. Imobilizado

	% - Taxa anual de depreciação	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
Stand de vendas	-	-	-	-	764
Equipamentos de informática	20	409	517	747	759
Móveis e utensílios	10	187	187	309	210
Demais ativos	10 a 20	1.267	1.267	1.721	1.368
Subtotal		1.863	1.971	2.778	3.101
(-) Depreciação acumulada	-	(1.488)	(1.298)	(1.732)	(1.505)
Imobilizado líquido		375	673	1.046	1.596

13. Intangível

	% - Tx anual amortização	Controladora		Consolidado	
		2011	2010	2011	2010
REP DI Desenvolvimento Imobiliário em set/2007	(ii)	2.130	4.808	2.130	4.808
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda. em dez/2007	(iii)	3.624	3.624	3.624	3.624
Dom Pedro Empr. Imob. Ltda. em mai/2006	(iii)	1.391	1.391	1.391	1.391
Pedreira Itaquera Ltda. em ago/2008	(iii)	6.228	6.228	6.228	6.228
Construtora Adolpho Lindenberg em abr/2008	(i)	9.795	9.795	9.795	9.795
Subtotal ágio		23.168	25.846	23.168	25.846
Marcas e patentes	-	52	52	103	108
Softwares	20	316	316	509	682
Subtotal intangível	-	368	368	612	790
Total		23.536	26.214	23.780	26.636
Amortizações acumuladas		(5.500)	(6.486)	(5.569)	(6.736)
Intangível líquido		18.037	19.728	18.211	19.900

- (i) O ágio na aquisição da Construtora Adolpho Lindenberg S/A é decorrente da marca "Adolpho Lindenberg" e não está sujeita a amortização, mas a avaliação anual de recuperabilidade. Foi realizada a análise de recuperabilidade pela Administração que não identificou necessidade de ajuste;

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) Até 31 de dezembro de 2008 a amortização do ágio referente à REP foi feita proporcionalmente às curvas do lucro líquido projetado pela Administração, mas não sofreram novas amortizações a partir de 2009. Em função da redução da participação da Companhia na REP ocorrida em 2011 e descrita na nota 1.2, foi realizada baixa proporcional do saldo do ágio correspondente.

(iii) Os ágios correspondentes às empresas Win Work, Dom Pedro e Pedreira Itaquera serão amortizados de acordo com o progresso financeiro das obras e consequente realização do lucro imobiliário, uma vez que são Sociedades de Propósito Específico.

Com base nas projeções de fluxo de caixa descontado de cada empreendimento, a Administração da Companhia não identificou nenhum indicador de perda da substância econômica dos ágios registrados em 31 de dezembro de 2011 e 2010.

14. Empréstimos e financiamentos

São representados por:

Descrição	Encargos anuais	Tipo	Vencimento final	Controladora		Consolidado	
				2011	2010	2011	2010
.DI Desenvolvimento Imobiliário S/A	EURIBOR + 5,67%	Empréstimo exterior	jun/19	23.149	21.050	23.149	21.050
.DI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 2,75%	Capital de giro	ago/12	33.888	68.114	33.888	68.114
.DI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	Capital de giro	abr/13	-	965	-	965
.DI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	Capital de giro	abr/13	9.938	14.582	9.938	14.582
.DI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	Capital de giro	abr/13	-	3.900	-	3.900
.DI Desenvolvimento Imobiliário S/A	CDI + 4,00%	Capital de giro	fev/12	566	1.406	566	1.406
.Indencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 4,20%	Capital de giro	jan/12	-	-	580	2.680
Trinidade Desenvolvimento Imobiliário Ltda	CDI + 4,25%	Capital de giro	dez/13	-	-	17.908	20.187
.Indencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 4,00%	Capital de giro	out/12	-	-	7.201	10.124
.Indencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 3,66%	Capital de giro	abr/15	-	-	10.971	6.818
.Indencorp Participações e Incorporações Ltda	CDI + 2,00%	Capital de giro	dez/14	-	-	43.951	-
REP - Real Estate Partners Desenv. Imob. S/A	13,084%	Capital de giro	set/12	-	-	5.508	12.362
FA S Campinas Empreendimentos Imobiliário	CDI + 12,69%	Capital de giro	jul/12	-	-	632	1.472
REP - Real Estate Partners Desenv. Imob. S/A	TR + 12%	Capital de giro	dez/22	-	-	11.791	-
REP - Real Estate Partners Desenv. Imob. S/A	CDI + 3,8%	Capital de giro	ago/12	-	-	3.404	-
REP - Real Estate Partners Desenv. Imob. S/A	IPCA + 8,5%	Cessão de Recebíveis	dez/22	-	-	10.084	-

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

		Capital de giro					
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	CDI + 5,66%		fev/12	-	-	8.276	2.774
Construtora Adolpho Lindenberg S/A	IGPM + 12,69%	Cessão de Recebíveis	dez/17	-	-	1.057	1.990
Vista Marina Ltda	TR + 11,00%	SFH	out/11	-	-	-	5.591
Raízes Iluminadas Ltda	TR + 11,50%	SFH	abr/12	-	-	97	6.937
Parandas Ltda	TR + 10,48%	SFH	jan/11	-	-	-	4.510
Wolder Incorporação SPE Ltda	10,95% + TR	SFH	dez/13	-	-	6.898	-
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. Ltda.	10,50% + TR	SFH	dez/12	-	-	705	-
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. Ltda.	10,50% + TR	SFH	dez/12	-	-	673	-
Fazenda Roseira Delta Empreend. Imob. Ltda.	10,50% + TR	SFH	dez/12	-	-	612	-
Santa Amanda Empreend. Imob. Ltda	10,50% + TR	SFH	out/14	-	-	1.149	-
Siracusa Incorporação SPE Ltda	10,50% + TR	SFH	dez/14	-	-	2.008	-
Total de Empréstimos e Financiamentos				67.541	110.017	201.046	185.462
Circulante				41.080	50.609	87.114	105.346
Não circulante				26.461	59.408	112.875	80.116

As garantias dadas aos empréstimos estão atrelados a hipoteca de imóveis, aval dos acionistas e penhora de ações da Companhia.

O saldo não circulante em 31 de dezembro de 2011 apresentava a seguinte composição e cronograma de vencimento:

Ano	Controladora	Consolidado
	2011	2011
2013	2.911	21.446
2014	5.557	25.961
2015	1.058	19.189
2016 em diante	16.935	46.279
Total	26.461	112.875

15. Obrigações tributárias parceladas

São compostas por:

	Consolidado	
	2011	2010
Parcelamento Lei 11.941/09 - REFIS IV (a)	5.616	7.513
PPI - Parcelamento Prefeitura de São Paulo (b)	957	969
Total	6.573	8.482
Circulante	1.917	1.222
Não circulante	4.656	7.260

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

a) Parcelamento Lei 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de Maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941 de 27 de maio de 2009, e Portaria Conjunta PGFN/RFB Nº 06/2009, a Receita Federal do Brasil "RFB" instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de "REFIS IV". A opção pelos parcelamentos de que trata esta Lei importa confissão irrevogável e irretroatável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Este programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de Novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Este parcelamento prevê, entre outras, (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa da contribuição social sobre o lucro líquido dos valores remanescentes de multa e juros.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, em até 180 meses, e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada a inexistência de atraso no pagamento das prestações e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Em 18 de julho de 2011, a Companhia e as controladas tomaram a ciência da consolidação dos débitos pela Receita Federal do Brasil.

b) Programa de Parcelamento Incentivado - PPI

No exercício de 2006 os débitos municipais em aberto foram objeto de parcelamento incentivado junto à Prefeitura do Município de São Paulo. O saldo do parcelamento está sujeito à atualização pela taxa Selic, podendo ser pago em até 120 meses.

c) Cronograma de vencimentos consolidado

O saldo de passivo não circulante consolidado em 31 de dezembro de 2011 apresentava o seguinte cronograma de vencimentos:

Ano	PPI	REFIS	Consolidado
2013	120	421	541
2014	120	421	541
2015	120	421	541
Demais anos	472	2.561	3.033
Total	832	3.824	4.656

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

16. Obrigações por aquisição de imóveis

Representam o saldo a pagar na compra de terrenos para incorporação de empreendimentos imobiliários:

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Amadora Incorporação SPE Ltda.	1.637	3.274
CBR 005 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36.421	29.791
Briçon Incorp. SPE Ltda	15.000	-
Clermont Incorp. SPE Ltda	2.583	-
Dolder Incorporação SPE Ltda.	1.210	5.049
Forenza Incorp. SPE Ltda	2.203	-
Laurenza Incorp. SPE Ltda	859	-
Lion Incorp. SPE Ltda	9.122	-
Madière Incorp. SPE Ltda	1.751	-
Maravat Incorporação SPE Ltda.	10.190	15.979
Marsala Empreendimento Imob. SPE Ltda.	474	473
Oxford Incorporação SPE Ltda.	-	4.293
Padova Incorporação SPE Ltda.	-	1.127
Morava Incorp. SPE Ltda	3	-
Reserva Atlântica Empreendimentos S/A	1.884	2.232
Rochelle Incorp SPE Ltda	2.370	-
Mais Shopping Niterói Empreend. Imob. Ltda	1.196	-
Santo Abelardo Empreend. E Part. SPE Ltda	12.826	-
Santo Cipriano Empreendimento SPE Ltda.	-	1.688
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	-	970
Sorrento Empreendimento Imobiliário SPE Ltda.	-	1.000
Toliara Incorporação SPE Ltda.	175	6.745
Toulouse Incorporação SPE Ltda.	8.560	13.783
Trinidad Incorporação SPE Ltda.	-	1.055
Demais investidas da CAL S/A	262	-
Demais investidas da REP DI	13	112
Total	108.739	87.571
Circulante	55.004	31.686
Não circulante	53.735	55.885

Os valores mencionados estão devidamente atualizados até a data de 31 de dezembro de 2011, de acordo com os compromissos firmados.

Descrição	Consolidado
	2011
2013	35.292
2014	7.019
2015 em diante	11.424
Total	53.735

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

17. Obrigações com parceiros em empreendimentos

Para viabilização dos projetos imobiliários, a Companhia admitiu a entrada de parceiros empreendedores em alguns negócios, denominados sócios participantes de Sociedade em Conta de Participação. Os saldos não estão sujeitos a encargos financeiros e serão liquidados com a distribuição de resultados dos respectivos empreendimentos.

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
<i>Brandemburgo Inc. SPE Ltda.</i>	-	6.098
<i>Circular do Bosque Inc. SPE Ltda.</i>	-	1.278
<i>Ibirapuera Inc. SPE S/A.</i>	-	8.829
<i>Joaquim Macedo Inc. SPE Ltda.</i>	3.917	5.621
<i>Sorrento Incorporação SPE Ltda.</i>	3.499	2.378
<i>Sardenha Incorporação SPE Ltda.</i>	-	7.191
<i>Madri Incorporação Ltda.</i>	-	1.459
<i>Oxford Incorp SPE Ltda</i>	246	-
<i>Lion Incorp SPE Ltda</i>	2.400	-
Total	10.062	32.854
Circulante	10.062	31.576
Não circulante	-	1.278

18. Obrigações tributárias diferidas

Os saldos de imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS diferidos referem-se aos saldos das controladas e coligadas relativos às diferenças temporárias tributáveis no futuro, basicamente decorrente de receitas de vendas tributadas pelo regime de caixa.

Os cálculos do imposto de renda, contribuição social, PIS e COFINS, quando aplicável, são feitos com base nos recebimentos das vendas (Instrução Normativa nº 84/79 da SRF). Para fins contábeis, conforme mencionado na Nota 3.15, a apuração é feita em regime de competência, considerando o reconhecimento da receita e dos custos de acordo com o percentual de conclusão dos empreendimentos, em conformidade com o OCPC01 e OCPC 04. Os saldos dos impostos diferidos são como segue:

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
<i>PIS diferido</i>	706	801
<i>COFINS diferida</i>	3.260	3.633
Subtotal	3.966	4.434
<i>IRPJ diferido</i>	2.624	2.749
<i>CSLL diferida</i>	1.176	1.315
Subtotal	3.800	4.064
Total	7.766	8.498
Circulante	2.661	4.719
Não circulante	5.105	3.779

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

19. Contas a pagar por aquisições de investimentos

São representadas da seguinte forma:

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Banif - Banco Internacional Funchal (a)	5.010	10.237
Total	5.010	10.237

(a) Dívida junto ao Banif – Banco Internacional do Funchal (Brasil) S.A. (acionista da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.) pela aquisição de participação na empresa Phaser Incorporação SPE Ltda., com vencimento original em julho de 2011 e prorrogado para março de 2012 com juros de 16,6% ao ano.

20. Provisão para demandas judiciais

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, tributárias e cíveis em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base nas opiniões de consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável.

Em 31 de dezembro de 2011, a provisão está relacionada a processos trabalhistas, tributários e cíveis, conforme demonstrado a seguir:

Natureza	01.01.2010	Movimentação Líquida	2010	Movimentação Líquida	2011
Trabalhista	49	197	246	-	246
Tributária	4	(4)	-	378	378
Cível	2.151	(572)	1.579	305	1.884
Total	2.204	(379)	1.825	683	2.508

A Companhia possuía em 31 de dezembro de 2011, os seguintes valores relativos a processos classificados por nossos consultores jurídicos com probabilidade de perda possível, os quais não possuem provisão reconhecida contabilmente:

Natureza	Consolidado
	R\$
Trabalhista	4.223
Tributária	443
Cível	12.282
Total	16.948

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

As declarações de rendimentos da Companhia e de suas controladas estão sujeitas à revisão e aceitação final pelas autoridades fiscais, por período prescricional de cinco anos. Outros encargos tributários e previdenciários, referentes a períodos variáveis de tempo, também estão sujeitos a exame e aprovação final pelas autoridades fiscais.

21. Adiantamentos de clientes

Os saldos de adiantamentos de clientes são compostos por valores relativos à incorporação dos empreendimentos, e estão representados conforme quadro abaixo:

<i>Descrição</i>	<i>Consolidado</i>	
	<i>2011</i>	<i>2010</i>
Adiantamento de clientes por recebimento		
Brandemburgo Incorporação SPE Ltda.	24	292
Costa São Caetano Empreend. S/A	-	2.054
Dolder Incorporação SPE Ltda.	69	-
Mônaco Incorporação S/A	823	206
Londres Empreend. S/A	-	45
Marsala Incorporação SPE Ltda	302	-
Santa Lidia Empreend. e Participações SPE Ltda	2.815	
Sardenha Incorporação SPE Ltda.	11.958	
Siracusa Incorporação SPE Ltda	95	
Trinidad Incorporação SPE Ltda	1.149	
Varandas Residencias Iluminadas SPE S/A	-	531
Win Work Pinheiros Empreend. Imob. Ltda.	-	348
Madri Incorporação SPE Ltda.	10.948	7.830
Residencial Raizes Incorporação SPE S/A	-	179
REP DI Real Estate Partners Des. Imobiliário S/A	206	405
Tunisia Incorporação SPE Ltda.	-	850
Outras	11	3
Subtotal	28.402	12.743
Adiantamento de cliente por permuta		
Clermont Incorporação SPE Ltda	3.695	-
Madière Incorporação SPE Ltda	9.500	-
Laurenza Incorporação SPE Ltda	15.950	-
Morawa Incorporação SPE Ltda	240	-
Toliara Incorporação SPE Ltda.	13.954	2.550
Outros	-	46
Subtotal	43.338	2.596
Total	71.740	15.339
Circulante	46.416	14.433
Não Circulante	25.324	906

22. Patrimônio líquido

22.1. Capital social

Em 18 de março de 2010, os acionistas aprovaram aumento de capital social no valor de R\$ 50.000 mediante a emissão de 25.197.803 novas ações ordinárias, totalmente nominativas e sem valor nominal.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 03 de agosto de 2010, os acionistas aprovaram o cancelamento de 5.985.414 de ações ordinárias, totalizando R\$ 11.877, que não tinham sido integralizadas. Na mesma assembleia os acionistas aprovaram um aumento de capital no montante de R\$ 15.000, com emissão de 7.311.010 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal.

Em 21 de setembro de 2010, os acionistas aprovaram a redução de capital da Companhia mediante o cancelamento de 18.438.155 ações ordinárias nominativas pertencentes a determinados acionistas detentores de 15,46% do capital, tendo como forma de restituição do capital a entrega de 42,5% do capital da controlada Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., conforme mencionado Nota 1. A referida redução de capital estava condicionada ao decurso do prazo legal de 60 dias e ao exercício de bonus de subscrição com consequente aumento de capital no montante de R\$ 3.815, com emissão de 1.532.026 novas ações ordinárias nominativas e sem valor nominal. Em dezembro de 2010 ambas as condições foram satisfeitas, desta forma foi realizada a redução de capital pelo valor contábil de R\$ 24.634, correspondente a 42,5% do investimento na Cipasa Desenvolvimento Urbano S.A., que tomou como base o balanço de 30 de novembro de 2010 da controlada.

Em 26 de maio de 2011, os acionistas aprovaram o aumento de capital no montante de R\$ 3.304 representando 2.248.009 ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, integralizadas pelos beneficiários do Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia, conforme mencionado na nota 23.

Em 29 de Junho de 2011, os acionistas aprovaram a redução de capital da Companhia mediante o cancelamento de 27.118.646 ações ordinárias nominativas pertencentes a PDG Realty S.A. Empreendimentos e Participações detentora de 25,1% do capital total, tendo como forma de restituição do capital a entrega de 33,54% das ações ordinárias da controlada em conjunto REP – Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A.

O capital social da companhia em 31 de dezembro de 2011 é R\$ 139.307 (R\$182.768 em 2010), representado por 92.586.795 ações ordinárias (118.973.647 em 2010), sendo todas nominativas, e sem valor nominal.

22.2 Adiantamentos para futuro aumento de capital na Companhia

Determinados acionistas realizaram aportes até 31 de dezembro de 2011 que se destinavam a futuro aumento de capital na Companhia, que totalizaram R\$ 4.991.

22.3 Reserva de capital

Em 28 de setembro de 2007, os acionistas aprovaram aumento do capital social no valor de R\$4.605, e reserva de ágio no valor de R\$ 32.015, mediante a emissão de 5.500.912 novas ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$6,66 por ação, sendo R\$0,84 por ação, destinado para a conta de capital social e R\$ 5,82 por ação, destinado para a conta de reserva de capital.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Somado ao saldo preexistente de reserva de ágio no valor de R\$38, o saldo da reserva atinge o montante de R\$32.053.

No exercício de 2010, foi constituída reserva de ágio no montante de R\$ 584 em decorrência da atualização monetária, a que estavam sujeitas as integralizações de capital ocorridas em 2009 e 2010, quando decorrido determinado prazo previsto nas atas das Assembléias Gerais Extraordinárias.

Em 26 de maio de 2011, foi constituída reserva de ágio no montante de R\$ 119 em decorrência da atualização monetária, a que estavam sujeitas as integralizações de capital ocorridas nesta data, conforme ata da Assembléia Geral Extraordinária.

22.4 Destinação dos lucros

Do lucro líquido do exercício, 5% serão destacados para fins de constituição da Reserva legal, até que atinja o montante de 20% do capital social da companhia. Após a constituição da reserva, obrigatoriamente 25% do lucro remanescente será destinado a dividendos, ressalvando o direito dos proprietários das ações preferenciais.

O saldo residual será destinado à reserva estatutária, para a seguinte finalidade: aumento de capital, futuras distribuições de dividendos aos seus acionistas bem como aquisição de outras companhias.

Foi aprovada em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 24 de dezembro de 2010, a distribuição de dividendos no montante de R\$ 15.000, os quais foram integralmente pagos dentro do exercício de 2010. Em virtude de insuficiência de lucros acumulados em 31 de dezembro de 2010, foi considerado dividendo distribuído o montante de R\$ 12.900, sendo que a diferença de R\$ 2.100 foi registrada como dividendos em 2011.

Em 31 de dezembro de 2011, foi constituída reserva legal de R\$ 751 e dividendos mínimos de R\$ 3.567, já incluído o valor de R\$ 2.100 de dividendos antecipado em 2010.

Após a constituição da reserva legal e da provisão de dividendos mínimos, o saldo da conta de lucros acumulados foi destinado para reserva de retenção de lucros com o valor de 10.703.

22.5 Ações em tesouraria

Em 16 de agosto de 2010, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 1.516.208 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$ 1.430, cuja liquidação financeira ocorreu em 2011.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Em 09 de dezembro de 2011, por meio do instrumento particular de recompra de ações e outras avenças a Companhia efetuou a aquisição de 4.233.509 ações ordinárias de sua própria emissão para manutenção em tesouraria, pelo montante de R\$ 11.734, cuja liquidação financeira ocorreu no mesmo dia.

22.6 Lucro líquido por ação

Em atendimento ao CPC 41, a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o lucro líquido (prejuízo) por ação para os exercícios sociais findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

Os quadros abaixo apresentam os dados de resultado e ações utilizados no cálculo do lucro líquido (prejuízo) básico e diluído por ação:

Lucro básico por ação

	2011	2010
<i>Lucro líquido do exercício</i>	15.021	86.154
<i>Denominador (em milhares de ações)</i>		
<i>Média ponderada de ações</i>	105.660	125.997
<i>Lucro líquido básico por ação –em R\$</i>	0,1422	0,6838

Lucro diluído por ação

	2011	2010
<i>Lucro líquido do exercício</i>	15.021	86.154
<i>Denominador (em milhares de ações)</i>		
<i>Média ponderada de ações</i>	105.660	125.997
<i>Ajuste por opção de compra de ações</i>	8.839	-
<i>Média ponderada de ações diluídas</i>	114.499	125.997
<i>Lucro líquido diluído por ação –em R\$</i>	0,1312	0,6838

23. Pagamento baseado em ações

Em Ata da Assembléia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 12 de agosto de 2010, foram deliberados:

- (i) aprovação do Plano de Opções de Compra de Ações da Companhia (“Plano”);
- (ii) aprovação das regras do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia, o qual abrange empregados e administradores da Companhia, os quais são indicados e aprovados pelo Conselho de Administração.
- (iii) outorga de opções de compra de ações da Companhia.

Em Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de Fevereiro de 2011, foi alterado o “Plano” nos seguintes itens:

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(i) O prazo de vigência do Plano passa a ser de 4 anos, com início em 2011 e término em 2014, com distribuição de opções de compra de ações a empregados e administradores da Companhia (Beneficiários), totalizando 13.500.000 ações ordinárias de emissão da Companhia para o ano de 2011, correspondente a 9,83% do Capital Social da Companhia, e até 2,5% do total de ações da Companhia à época da aprovação dos respectivos programas futuros.

(ii) valor atribuível a eventual alienação obrigatória de ações oriundas do plano, passa a ser o valor do último programa de recompra aprovado pelo Conselho de Administração da Companhia na data da respectiva recompra.

(iii) a obrigatoriedade de alienação das ações pelos beneficiários, passa a ser nos casos de desligamento por justa causa e pedido de demissão, onde a Companhia poderá exercer o seu direito de compra, com prazo de exercício de 24 (vinte e quatro) meses, com pagamento em até 12 (doze) meses, corrigido por CDI, no preço da Recompra. Nos casos de desligamento por iniciativa da Companhia, o direito de venda será uma faculdade do beneficiário, exercível em até 30 dias a contar do desligamento, e a Companhia terá a prerrogativa de realizar o pagamento em até 36 (trinta e seis) meses, corrigido por CDI, no fluxo a ser decidido pelo Conselho de Administração da Companhia.

Em Reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de Março de 2011, a Companhia aprovou o 1º Programa de Opções de Ações, observadas as disposições do Plano de Opção de Compra de Ações da Companhia aprovado em Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 12 de agosto de 2010 e retificado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16 de fevereiro de 2011, que autorizou as outorgas de opção de compra de ações aos beneficiários.

Movimentação das opções

	Opções
Em 1 de janeiro de 2011	-
Outorgadas	13.500.000
Exercidas no período	(2.248.009)
Cancelamento de opções	(407.119)
Em 31 de dezembro de 2011	(10.844.872)

Metodologia de precificação e contabilização

O valor de mercado das opções concedidas foi estimado usando o modelo Black-Scholes de precificação de opções. A estimativa foi realizada na data da concessão, totalizando R\$ 3.331, totalmente apropriado até 31 de dezembro de 2011, estando apresentado como despesas com pessoal, em contrapartida no Patrimônio Líquido. As premissas utilizadas na precificação do programa de opção de compra de ações foram:

(i) volatilidade calculada com base nas observações históricas do preço do ativo de uma empresa par no mercado utilizando-se o mesmo prazo de observações daquele correspondente ao prazo remanescente para o exercício da opção, tendo obtido uma volatilidade média de 28,97%;

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

(ii) taxa de juros livre de risco de mercado para o prazo da opção no momento da concessão de 10,73%; e

(iii) prazo de vida correspondente a cada uma das séries.

A vida esperada das opções é baseada em dados históricos e não indica necessariamente padrões de exercício que possam ocorrer. A volatilidade esperada reflete a presunção de que a volatilidade histórica é indicativa de tendências futuras, que podem não corresponder ao cenário real.

24. Receita líquida

Descrição	Consolidado	
	2011	2010
Receita de serviços	12.786	5.738
Receita de incorporação imobiliária	204.838	347.136
Receita de aluguéis	4.905	5.580
Subtotal	222.528	358.454
(-) Impostos	(9.864)	(13.715)
Receita líquida	212.665	344.739

25. Resultado financeiro líquido

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Receitas financeiras				
Aplicações financeiras	389	6.232	5.387	16.106
Atualizações monetárias de mútuos	3.573	3.668	5.411	-
Varição cambial ativa	2.138	5.542	2.138	5.542
Total das receitas financeiras	6.100	15.442	12.936	21.648

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Despesas financeiras				
Juros e atualizações sobre empréstimos/debêntures	(12.666)	(21.778)	(34.994)	(38.315)
IOF	(22)	-	(462)	-
Variação cambial passiva	(3.107)	(2.263)	(3.107)	(2.263)
Outras atualizações monetárias passivas	(1.906)	-	(4.398)	-
Atualização do valor justo de fundo de investimento Largo XIII	-	-	(3.399)	-
Total das despesas financeiras	(17.701)	(24.041)	(46.360)	(40.578)
Resultado líquido financeiro	(11.601)	(8.599)	(33.424)	(18.930)

26. Resultado na venda e demais operações com controladas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Messina Incorporação SPE Ltda. (Vide Nota 1)	-	3.162	-	3.162
Cipasa Desenvolvimento Urbano S/A (Vide Nota 1)	-	7.730	-	7.730
Resultado na venda de Investimentos das controladas REP (Vide Nota 1)	-	-	1.187	1.379
Resultado na venda de Investimentos das controladas LPI - (Vide Nota 1)	-	-	14.311	12.842
Ganho de capital na redução de participação da REP (Vide Nota 1)	20.628	-	20.628	-
Ganho de capital em operação Largo XIII (a)	-	-	-	15.703
Reserva Atlântica Empreendimento S/A	402	-	402	-
Outras operações com investidas	160	254	(3.463)	4.112
Total	21.190	11.146	33.065	44.928

- a) A controlada indireta Largo XIII Empreendimento Imobiliário Ltda (“Largo XIII”) foi constituída para o desenvolvimento do empreendimento “Mais Shopping Largo 13”, localizado na região de Santo Amaro, cidade de São Paulo – SP, o qual se encontra concluído e sua inauguração ocorreu em outubro de 2010.

Para viabilização do projeto a Largo XIII admitiu em 2009, a entrada de parceiros empreendedores no negócio, denominados sócios participantes de Sociedade em Conta de Participação (SCP), os quais tinham participação de 45,25% em 2009, tendo sua participação elevada para 48,45% em 2010 no empreendimento.

Em dezembro de 2010, a Largo XIII integralizou 48,45% da fração ideal do imóvel no MSL Fundo de Investimento Imobiliário, correspondente à participação dos sócios da Sociedade em Conta de Participação, sendo que os reflexos contábeis da operação foram os seguintes:

Descrição	Consolidado
Valor da participação dos sócios participantes de SCPs	63.861
Custo contábil correspondente à fração ideal integralizada no Fundo	(48.158)
Ganho de capital na operação	15.703

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

27. Despesas gerais e administrativas

Descrição	Controladora		Consolidado	
	2011	2010	2011	2010
Pessoal	(3.825)	(991)	(24.399)	(22.192)
Serviços de Terceiros	(6.608)	(1.713)	(12.096)	(9.341)
Despesas Gerais	(375)	(97)	(9.140)	(7.912)
Despesas com Depreciação	(1.881)	(488)	(2.138)	(1.928)
Total	(12.689)	(3.360)	(47.773)	(41.373)

28. Imposto de renda e contribuição social

A conciliação do imposto de renda e contribuição social sobre o lucro líquido da controladora é demonstrada da seguinte forma:

Descrição	Controladora	
	2011	2010
Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social	15.021	86.343
Exclusão do resultado da equivalência patrimonial	(19.234)	(87.156)
Outras diferenças permanentes	440	1.369
Diferença permanente – despesa com plano de opção de ações	3.331	
Base de cálculo do IR e contribuição social	(442)	556
Imposto de renda/contribuição social sobre lucro (34%)	-	(189)

A despesa de imposto de renda e contribuição social de R\$ 7.714, lançada no resultado consolidado de 31 de dezembro de 2011 (R\$ 14.390 em 2010) representa o valor calculado pelas empresas controladas com base na apuração do lucro presumido.

29. Instrumentos financeiros e políticas para gestão de risco financeiro

A Companhia e suas controladas efetuaram uma avaliação de seus instrumentos financeiros, descritos a seguir:

Gerenciamento de risco

A Companhia e suas controladas possuem operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como a reduzir a exposição a riscos financeiros. A administração destes riscos é efetuada por meio da definição de estratégias, estabelecimento de sistema de controles e determinação de limite de operação. A Companhia não realiza operações envolvendo instrumentos financeiros com a finalidade especulativa.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

Risco de crédito e de realização

Estes riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e os tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

Risco da variação cambial

Em 31 de dezembro de 2011, a Companhia possuía dívidas denominadas em moedas estrangeiras, conforme mencionado na Nota 14, entretanto, não contratou “hedge”, visando proteção da exposição à variação cambial.

Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mantendo uma estrutura de capital compatível com seu porte e segmento de atuação. Além disso, eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

Valor de mercado dos instrumentos financeiros

As contas de caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras), saldo a receber de clientes, empréstimos e financiamentos, obrigações por compra de imóveis e investimentos são considerados instrumentos financeiros que apresentam valores de mercado substancialmente similares aos saldos contábeis.

O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados e correspondem aos valores efetivos de liquidação.

Até o exercício findo em 31 de dezembro de 2011, a Companhia não contratou instrumentos financeiros derivativos que devessem ser reconhecidos a valor justo nas demonstrações financeiras.

30. Seguros

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos por montantes considerados pela Administração como suficientes para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da auditoria das demonstrações financeiras, conseqüentemente, não foram auditadas pelos nossos auditores independentes.

LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A.

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2011 e de 2010

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando indicado de outra forma)

31. Eventos Subsequentes

Em Assembléia Geral Extraordinária realizada em 10 de janeiro de 2012, foi aprovado a 1ª emissão de debêntures simples privada, não conversíveis em Ações da Companhia, da espécie com garantia real, nos termos do artigo nº 59 da lei 6.404/76 (Lei das S.A.), no montante total de até R\$80.000, com vencimento em 31 de janeiro de 2015.

Serão emitidas até 80.000 debêntures no valor nominal unitário de R\$10. A amortização do valor nominal unitário será realizada em 4 parcelas semestrais e consecutivas, iniciando em 31 de julho de 2013, e encerrando na data do vencimento. As debêntures renderão juros correspondentes à variação acumulada do CDI, acrescida de 3,15% ao ano.

A forma de colocação e negociação será uma oferta de distribuição pública com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, destinada exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM nº 409/04.