



JUCESP PROTOCOLO
0.083.405/12-4

JUCESP
11112



LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF 07.071.841/0001-39

NIRE 35.300.330.919

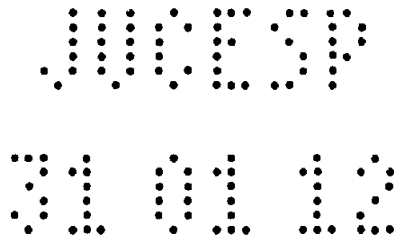
Companhia de Capital Fechado

**ATA DE REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 11 DE JANEIRO DE 2012**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Dia 11 de janeiro de 2012, às 10:00 horas, na sede social da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A., na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 46, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").
2. **CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensada a convocação em virtude da presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia, na forma do artigo 15, parágrafo quarto, do estatuto social da Companhia.
3. **MESA: Presidente** – Flávio Haddad Buazar; **Secretária** – Maria do Carmo F. de O. Bersano Silva.
4. **ORDEM DO DIA:** (i) Exame, discussão e votação acerca da proposta a ser submetida à aprovação dos acionistas da Companhia para a captação de recursos por meio da 1ª (primeira) emissão de nota promissória comercial da Companhia, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 134, de 1º de novembro de 1990, conforme alterada ("Primeira Emissão", "Nota Promissória" e "Instrução CVM 134", respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Oferta Restrita" e "Instrução CVM 476", respectivamente), no valor total de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); (ii) Exame, discussão e votação acerca da outorga de garantia, em cumprimento às obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Primeira Emissão, em favor do titular da Nota Promissória, a ser representada por alienação fiduciária em garantia de ações ordinárias representativas de participação societária de titularidade da Companhia no capital social da REP – Real Estate Partners Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 08.572.741/0001-59 ("REP"), nos termos do Artigo 40 da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), do artigo 66-B da Lei n.º 4.728, de 14 de julho de 1965, conforme alterada pela Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004 ("Lei 4.728/65"), do Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969 ("Decreto Lei 911/69"), e das disposições do



mfj
N



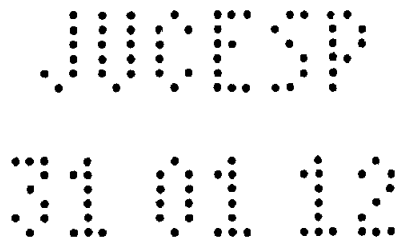
Código Civil Brasileiro, no que for aplicável ("Alienação Fiduciária"); (iii) Observado o disposto no estatuto social da Companhia, autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Primeira Emissão e da Oferta Restrita, bem como à constituição, formalização e operacionalização da Alienação Fiduciária, especialmente no que se refere a (a) discutir, negociar e definir os termos e condições da Nota Promissória e da Alienação Fiduciária; (b) contratar instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais para ser responsável pela estruturação e coordenação da Oferta Restrita, banco mandatário, agente de notas, assessores legais e outros, conforme o caso; e (c) contratar e manter contratado os sistemas de distribuição e negociação da Nota Promissória, nos mercados primário e secundário; e (iv) Exame, discussão e votação acerca da proposta para (a) suspensão do direito ao exercício de opções de compra e/ou subscrição de ações de emissão da Companhia, no âmbito do 1º Programa de Opção de Compra de Ações da Companhia ("Programa"); e (b) prorrogação do prazo para exercício de opções de compra e/ou subscrição de ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa.

5. **DELIBERAÇÕES:** Após breve relato do trabalho realizado, bem como exame, discussão e revisão das matérias constantes da ordem do dia, os membros do Conselho de Administração deliberaram, por unanimidade de votos dos presentes, sem ressalvas:

(i) Aprovar proposta a ser submetida à aprovação dos acionistas da Companhia, em Assembleia Geral Extraordinária, para a captação de recursos por meio da Primeira Emissão de Nota Promissória da Companhia, nos termos da Instrução CVM 134, com as seguintes características e condições:

- (a) **Valor Total da Primeira Emissão:** o valor total da Primeira Emissão será de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Primeira Emissão");
- (b) **Número de Séries:** a Primeira Emissão será realizada em série única;
- (c) **Quantidade de Notas Promissórias da Primeira Emissão:** será emitida 1 (uma) Nota Promissória;
- (d) **Valor Nominal Unitário:** a Nota Promissória terá valor nominal unitário de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) na Data de Emissão ("Valor Nominal Unitário");

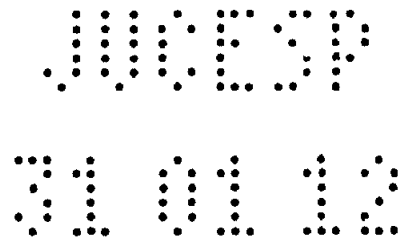




- (e) **Data de Emissão:** para todos os fins e efeitos, a data de emissão da Nota Promissória será a data de sua efetiva subscrição e integralização ("Data de Emissão");
- (f) **Forma:** a Nota Promissória será emitida fisicamente, em forma cartular e ficará depositada no banco mandatário ("Banco Mandatário"). A Nota Promissória cartular circulará por endosso em preto, de mera transferência de titularidade, do qual deverá constar a cláusula "sem garantia";
- (g) **Titularidade:** para todos os fins de direito, a titularidade da Nota Promissória será comprovada pela respectiva cártula ("Cártula"). Caso a Nota Promissória esteja custodiada eletronicamente na CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), a titularidade da Nota Promissória será comprovada pelo extrato expedido pela CETIP em nome do titular da Nota Promissória;
- (h) **Destinação de Recursos:** os recursos captados mediante a colocação da Nota Promissória serão destinados: (i) ao aporte de capital na REP, visando o desenvolvimento de novos projetos imobiliários, especialmente *shopping centers*; e (ii) para reforço do capital de giro da Companhia;
- (i) **Remuneração:** sobre o Valor Nominal Unitário da Nota Promissória incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, over extra-grupo, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida exponencialmente de uma sobretaxa de 3,15% (três inteiros e quinze centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Juros Remuneratórios"). Os Juros Remuneratórios serão calculados de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário desde a Data de Emissão até a Data de Vencimento (conforme definido abaixo) ou, se for o caso, a Data do Resgate Antecipado Obrigatório (conforme definido abaixo), de acordo com os critérios definidos no "Caderno de Fórmulas Notas Comerciais e Obrigações – CETIP21", disponível para consulta na página da CETIP na Internet (<http://www.cetip.com.br>), reproduzidos na Cártula da Nota Promissória. Os Juros Remuneratórios serão pagos integralmente ao titular da Nota Promissória (a) na Data de Vencimento; ou (b) na data da liquidação antecipada da Nota Promissória, na ocorrência de uma hipótese de vencimento antecipado, nos termos do item (q) abaixo;



[Handwritten signatures]



ou, ainda, (c) na Data do Resgate Antecipado Obrigatório, juntamente com o pagamento do Valor Nominal Unitário, calculados de acordo com a fórmula descrita na Cártula;

- (j) **Prazo e Data de Vencimento:** a Nota Promissória terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da Data de Emissão ("Data de Vencimento"), sem prejuízo do disposto nos itens (p) e (q) abaixo;
- (k) **Distribuição:** a Nota Promissória será objeto de Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476, sob regime de garantia firme de colocação, com a intermediação do Banco Votorantim S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.588.111/0001-03, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Restrita ("Coordenador Líder"). A Nota Promissória será ofertada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, e do artigo 4º da Instrução CVM 476 ("Investidores Qualificados");
- (l) **Colocação e Negociação:** a Nota Promissória será registrada para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário, respectivamente, por meio do SDT – Módulo de Distribuição ("SDT") e do Módulo CETIP 21 – Títulos e Valores Mobiliários ("CETIP 21"), ambos administrados e operacionalizados pela CETIP, sendo a distribuição e as negociações liquidadas financeiramente e a custódia eletrônica realizada de acordo com os procedimentos da CETIP. A Nota Promissória somente poderá ser negociada nos mercados regulamentados de valores mobiliários depois de decorridos 90 (noventa) dias da Data de Emissão, de acordo com os artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476 e apenas entre Investidores Qualificados, considerando que a Companhia esteja em dia com as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476;
- (m) **Subscrição e Integralização:** o preço de subscrição e integralização da Nota Promissória será correspondente ao Valor Nominal Unitário. A Nota Promissória será integralizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, observados os procedimentos definidos pela CETIP;



JUREN

310112

- (n) **Local de Pagamento:** os pagamentos referentes à Nota Promissória serão realizados em conformidade com os procedimentos da CETIP, caso a Nota Promissória esteja custodiada eletronicamente no CETIP 21 ou, caso a Nota Promissória não esteja custodiada eletronicamente no referido módulo, na sede da Companhia;
- (o) **Garantias e Aval:** a Nota Promissória contará com garantia real representada pela Alienação Fiduciária de ações ordinárias representativas de 33,23% (trinta e três inteiros e vinte e três centésimos por cento) do capital social da REP, de titularidade da Companhia ("Ações"), nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, do Decreto Lei 911/69, e das disposições do Código Civil Brasileiro, no que for aplicável, observados os termos e condições específicos a serem estabelecidos na Cártula e/ou no contrato de alienação fiduciária a ser firmado entre a Companhia e o titular da Nota Promissória. A Primeira Emissão não contará com aval;
- (p) **Resgate Antecipado Obrigatório:** na hipótese de captação de recursos por meio de oferta pública de valores mobiliários coordenada pelo Coordenador Líder, observado o disposto na Cártula, a Companhia será obrigada a realizar o resgate antecipado obrigatório da Nota Promissória, sem o pagamento de prêmio ("Resgate Antecipado Obrigatório"). Nesta hipótese, o Resgate Antecipado Obrigatório será realizado de acordo com os seguintes procedimentos: (i) a Nota Promissória será obrigatoriamente resgatada na data de subscrição e integralização do valor mobiliário a ser emitido pela Companhia, sem o pagamento de prêmio, observados os termos e condições estabelecidos na Cártula; (ii) no momento da subscrição da Nota Promissória ou da aquisição da Nota Promissória no mercado secundário, conforme o caso, o respectivo subscritor/adquirente anuirá com os termos e condições do Resgate Antecipado Obrigatório, a serem detalhadamente descritos na Cártula, de forma que a Nota Promissória poderá ser resgatada unilateralmente pela Companhia; (iii) o Resgate Antecipado Obrigatório será realizado mediante o pagamento do Valor Nominal Unitário acrescido dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Data do Resgate Antecipado Obrigatório"); (iv) o Resgate Antecipado Obrigatório será realizado mediante o envio, pela Companhia, ao titular da Nota Promissória, e à CETIP, de comunicação por escrito com antecedência de, no mínimo, 5 (cinco) dias contados da Data do Resgate Antecipado Obrigatório ("Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório"); (v) na Comunicação de Resgate Antecipado Obrigatório deverá constar a Data do Resgate Antecipado Obrigatório e quaisquer outras informações necessárias à



aut

N


ANEXO I

operacionalização do Resgate Antecipado Obrigatório; (vi) o Resgate Antecipado Obrigatório implicará (a) a extinção da Nota Promissória, sendo vedada sua manutenção em tesouraria, conforme disposto no artigo 7º, parágrafo 3º, da Instrução CVM 134, bem como (b) a liberação das Ações com relação à Alienação Fiduciária; e (vii) caso a Nota Promissória esteja custodiada eletronicamente no CETIP 21, o Resgate Antecipado Obrigatório será realizado em conformidade com os procedimentos da CETIP;

- (q) **Hipóteses de Vencimento Antecipado:** a Nota Promissória poderá ser declarada antecipadamente vencida na ocorrência de determinadas hipóteses a serem detalhadamente descritas na Cártula, independentemente de prévio aviso, interpelação ou notificação judicial, observados os termos e condições a serem previstos na Cártula;
- (r) **Prorrogação dos Prazos:** considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação prevista na Nota Promissória até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, se o seu vencimento coincidir com dia em que não haja expediente comercial ou bancário na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, exceto pelos casos cujos pagamentos devam ser realizados por meio da CETIP, hipótese em que somente haverá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com feriados nacionais, sábados ou domingos.

(ii) Aprovar a outorga de garantia em cumprimento às obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Primeira Emissão, em favor do titular da Nota Promissória, a ser representada pela Alienação Fiduciária das Ações, nos termos do Artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei n.º 4.728/65, do Decreto Lei 911/69, e das disposições do Código Civil Brasileiro, no que for aplicável;

(iii) Observado o disposto no estatuto social da Companhia, autorizar os diretores da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Primeira Emissão e da Oferta Restrita, bem como à constituição, formalização e operacionalização da Alienação Fiduciária, incluindo, sem limitação: (a) discutir, negociar e definir os termos e condições da Nota Promissória e da Alienação Fiduciária; (b) contratar instituição financeira autorizada a operar no mercado de capitais para ser responsável pela estruturação e coordenação da Oferta Restrita, o Banco Mandatário, agente de notas, assessores legais e outros, conforme o caso; e (c) contratar e manter contratado os sistemas de distribuição e negociação da Nota Promissória, nos mercados primário e secundário; e



ATA
31 01 12

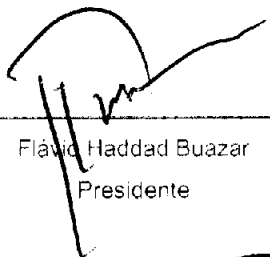
(iv) Tendo em vista as obrigações a serem observadas pela Companhia, seus acionistas, administradores, empregados, assessores e todos aqueles que estejam envolvidos na Oferta Restrita, especialmente o disposto no artigo 48, II, da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, as quais também deverão ser observadas durante o prazo de estruturação, emissão e distribuição pública das debêntures da primeira emissão da Companhia, conforme aprovada pela Assembleia Geral Extraordinária da Companhia realizada em 10 de janeiro de 2012 ("Oferta de Debêntures"), aprovar, nos termos do item 7.4. do Programa: (a) a suspensão do direito ao exercício de opções de compra e/ou subscrição de ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa até o envio, pelo coordenador líder da Oferta de Debêntures, da comunicação de encerramento da Oferta de Debêntures à CVM, nos termos da Instrução CVM 476 ("Data de Encerramento"); e (b) a prorrogação do prazo originalmente previsto para o exercício de opções de compra e/ou subscrição de ações de emissão da Companhia no âmbito do Programa, que somente se encerrará no 31º (trigésimo primeiro) dia após a Data de Encerramento.

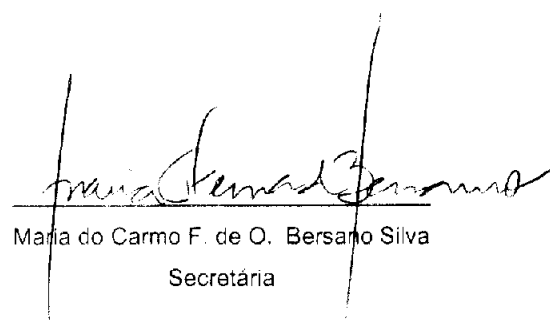
6. **ENCERRAMENTO E LAVRATURA:** Nada mais havendo a tratar, foi esta Ata lavrada, lida e assinada. São Paulo, 11 de janeiro de 2012. **Presidente:** Flávio Haddad Buazar. **Secretária:** Maria do Carmo F. de O. Bersano Silva **Conselheiros Presentes:** Adolpho Lindenberg, Flávio Haddad Buazar e Antônio Júlio Machado Rodrigues.

Declaro que a presente confere com o original lavrado em livro próprio.

São Paulo, 11 de janeiro de 2012

Mesa:


Flávio Haddad Buazar
Presidente


Maria do Carmo F. de O. Bersano Silva
Secretária

Esta Ata lavrada, passada em Ação de Conselho de Administração e em Ofício (Assessoramento Imobiliário S.A., lavrada em 11 de janeiro de 2012)

