



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 2 DE JUNHO DE 2012**

1. **DATA, HORA E LOCAL:** Dia 2 de junho 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: Flavio Haddad Buazar; Secretária: Natália Kairuz de Aguiar 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 debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie com garantia real, em série única, da Companhia, nos termos do artigo 52 e seguintes da Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Emissão”, “Debêntures” e “Lei das Sociedades por Ações”, respectivamente), para distribuição pública com esforços restritos de colocação nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“Oferta Restrita” e “Instrução CVM 476”, respectivamente), no valor total de até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais); (ii) Exame, discussão e votação acerca da outorga de garantia em cumprimento às obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Emissão, em favor dos titulares das Debêntures, 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., sociedade por ações de capital aberto com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 64, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 08.572.741/0001-59 (“REP”), nos termos do artigo 40 da 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 Código Civil Brasileiro, no que for aplicável (“Alienação Fiduciária”); e (iii) Autorizar a



0300

01 00 01

JUL 12

18 DE 12

Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da 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 escritura de emissão das Debêntures (“Escritura de Emissão”) e da Alienação Fiduciária; (b) contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para serem responsáveis pela estruturação e coordenação da Oferta Restrita, banco mandatário, agente fiduciário, assessores legais e outros, conforme o caso; e (c) contratar e manter contratado os sistemas de distribuição e negociação das Debêntures, nos mercados primário e secundário.

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 Emissão de Debêntures da Companhia, com as seguintes características e condições:

- (a) **Valor Total da Emissão:** O valor total da Emissão será de até R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) (“Valor Total da Emissão”);
- (b) **Data de Emissão:** Para todos os efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será o dia 28 de junho de 2012 (“Data de Emissão”);
- (c) **Número da Emissão:** A Emissão representa a 1ª (primeira) emissão de debêntures da Companhia para distribuição pública;
- (d) **Valor Nominal Unitário:** O valor nominal unitário das Debêntures será, na Data de Emissão, de R\$10.000,00 (dez mil reais) (“Valor Nominal Unitário”), observado o disposto no inciso II do artigo 4º da Instrução CVM 476;
- (e) **Quantidade de Debêntures:** Serão emitidas até 8.000 (oito mil) Debêntures;
- (f) **Séries:** A Emissão será realizada em série única;
- (g) **Espécie:** As Debêntures serão da espécie quirografária a ser convolada em garantia real, contando, ainda, com garantia fidejussória, nos termos do item (x) abaixo;

N



02300

01 00 01

JULIO

18 DE 12

- (h) **Prazo de Vigência e Data de Vencimento:** As Debêntures terão prazo de vigência de 31 (trinta e um) meses contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 28 de janeiro de 2015 (“Data de Vencimento”);
- (i) **Conversibilidade:** As Debêntures serão simples, não serão conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (j) **Forma:** As Debêntures serão emitidas sob a forma nominativa, escritural, sem a emissão de certificados ou cautelas;
- (k) **Destinação dos Recursos:** Os recursos oriundos da Emissão serão destinados ao (i) alongamento do perfil da dívida da Companhia, inclusive com o pagamento do valor de principal da nota promissória da sua 1ª (primeira) emissão no valor de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e (ii) reforço do capital de giro da Companhia no valor de até R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais);
- (l) **Amortização:** O Valor Nominal Unitário das Debêntures será amortizado em 4 (quatro) parcelas semestrais e consecutivas, sendo que o pagamento da amortização ocorrerá da seguinte forma: (i) a primeira parcela devida no dia 28 de julho de 2013; 2013, no percentual de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento); (ii) a segunda parcela devida no dia 28 de janeiro de 2014, no percentual de 18,75% (dezoito inteiros e setenta e cinco centésimos por cento); (iii) a terceira parcela devida no dia 28 de julho de 2014 no percentual de 31,25% (trinta e um inteiros e vinte e cinco centésimos por cento); e (iv) a quarta parcela devida no dia 28 de janeiro de 2015 no percentual de 31,25% (trinta e um inteiros e vinte e cinco centésimos por cento);
- (m) **Remuneração:** Sobre o Valor Nominal Unitário ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, *over extra grupo*, denominada “Taxa DI over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela CETIP (“Taxa DI”), no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.cetip.com.br>), acrescida de uma sobretaxa de 3,15% (três inteiros e quinze centésimos por cento) expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

0301

2100 01

LDI S.A.

LDI S.A.

(“Remuneração”). A Remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, *pro rata temporis* por dias úteis decorridos, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário, ou saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, desde a Data de Emissão ou Data de Pagamento da Remuneração (conforme definido abaixo) imediatamente anterior, conforme o caso, e pagos ao final de cada período de capitalização, de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

- (n) **Pagamento da Remuneração:** A Remuneração será paga em parcelas trimestrais, sempre no dia 28 de cada mês (cada data de pagamento de Remuneração, uma “Data de Pagamento da Remuneração”), sendo o primeiro pagamento em 28 de outubro de 2012 e os demais conforme indicado na Escritura de Emissão;
- (o) **Plano de Distribuição:** As Debêntures serão objeto de Oferta Restrita destinada exclusivamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada, e no artigo 4º da Instrução CVM 476;
- (p) **Regime de Colocação:** A Oferta Restrita será realizada sob regime de garantia firme de colocação para a totalidade das Debêntures;
- (q) **Colocação e Negociação:** As Debêntures serão registradas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário por meio do SDT – Módulo de Distribuição de Títulos (“SDT”), e por meio do SND – Módulo Nacional de Debêntures (“SND”), respectivamente, ambos administrados e operacionalizados pela CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”), sendo a distribuição e a negociação liquidadas financeiramente e as Debêntures custodiadas eletronicamente na CETIP;
- (r) **Preço de Subscrição e Integralização:** As Debêntures serão subscritas e integralizadas em uma única data, em moeda corrente nacional, à vista, no ato da subscrição, de acordo com as normas de liquidação estabelecidas pela CETIP, pelo seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração (conforme acima definida), calculada *pro rata temporis* desde a Data de Emissão até a data da efetiva integralização;
- (s) **Repactuação Programada:** As Debêntures não serão objeto de repactuação programada;

N



92301

92301

JUL 20

19 05 10

- (t) **Vencimento Antecipado:** Observados os termos e condições estabelecidos na Escritura de Emissão, as Debêntures serão consideradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses: (i) não cumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação pecuniária prevista na Escritura de Emissão na respectiva data de pagamento, não sanado no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data do respectivo vencimento; (ii) descumprimento, pela Companhia, de qualquer obrigação não pecuniária prevista na Escritura de Emissão, não sanado no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de comunicação do referido descumprimento pelo agente fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, à Companhia, sendo que o prazo previsto neste inciso não se aplica às obrigações para as quais tenha sido estipulado prazo de cura específico; (iii) (a) decretação de falência da Companhia e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas; (b) pedido de autofalência pela Companhia e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas; (c) pedido de falência da Companhia e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas formulado por terceiros não elidido no prazo legal; (d) pedido de recuperação judicial ou de recuperação extrajudicial da Companhia e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, independentemente do deferimento do respectivo pedido; ou (e) liquidação, dissolução ou extinção da Companhia e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, ou, ainda, qualquer evento análogo que caracterize estado de insolvência, incluindo acordo com credores, nos termos da legislação aplicável; (iv) transformação da Companhia em sociedade limitada, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei das Sociedades por Ações; (v) qualquer alteração, direta ou indireta, na estrutura de controle acionário da Companhia vigente na Data de Emissão, observado os termos e condições específicos detalhadamente previstos na Escritura de Emissão; (vi) incorporação, fusão, cisão da Companhia sem a prévia aprovação de titulares de Debêntures reunidos em assembleia especialmente convocada para esse fim representando, no mínimo, 90% (noventa por cento) das Debêntures em circulação; (vii) distribuição de dividendos, pagamento de juros sobre o capital próprio ou a realização de quaisquer outros pagamentos a seus acionistas, caso a Companhia esteja em mora com qualquer de suas obrigações estabelecidas na Escritura de Emissão, ressalvado, entretanto, o pagamento do dividendo mínimo obrigatório previsto no artigo 202 da Lei das Sociedades por Ações; (viii) inadimplemento, pela Companhia e/ou quaisquer de suas controladas ou coligadas, de qualquer obrigação pecuniária cujo valor, individual ou agregado, seja igual ou superior a RS4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (ou seu contravalor em outras moedas), não sanado no prazo de até 1 (um) dia útil contado da data originalmente estipulada para pagamento ou do término do prazo de cura eventualmente existente; (ix) vencimento antecipado de qualquer dívida da



0300

01 00 01

0300

JUL 2007

18 18 18

Companhia e/ou de quaisquer de suas controladas ou coligadas, sem que haja o respectivo e tempestivo pagamento; (x) alteração do objeto social da Companhia, conforme disposto em seu estatuto social, que altere substancialmente as atividades atualmente praticadas pela Companhia; (xi) aplicação dos recursos oriundos da Emissão em destinação diversa daquela descrita no item (k) acima e/ou não comprovação, pela Companhia, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de subscrição e integralização das Debêntures, de que parte dos recursos oriundos da Emissão tenha sido utilizada para alongamento do perfil da dívida da Companhia, nos termos da alínea (ii) do item (k) acima; (xii) concessão de mútuos e/ou empréstimos pela Companhia a qualquer de suas controladas e/ou coligadas, sem prévia anuência dos titulares das Debêntures; (xiii) comprovação de que qualquer das declarações prestadas pela Companhia na Escritura de Emissão provaram-se falsas, incorretas ou enganosas em qualquer aspecto relevante, não sanado no prazo de até 2 (dois) dias úteis contados da data de comunicação da referida comprovação pelo agente fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, à Companhia; (xiv) protesto legítimo de títulos contra a Companhia ou qualquer de suas controladas, cujo valor, unitário ou agregado, seja igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais) (ou seu contravalor em outras moedas), exceto se, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do protesto, tiver sido comprovado ao agente fiduciário, na qualidade de representante dos titulares das Debêntures, que (a) o protesto foi efetuado por erro ou má-fé de terceiro; (b) o protesto foi cancelado; ou (c) o valor do(s) título(s) protestado(s) foi depositado em juízo; (xv) descumprimento de qualquer decisão judicial transitada em julgado de natureza condenatória contra a Companhia, em valor, individual ou agregado, na data que for estipulada na referida decisão, igual ou superior a R\$4.000.000,00 (quatro milhões de reais), ou seu equivalente em outra moeda; (xvi) não obtenção, pela Companhia, de um *rating* para a Emissão, a ser concedido pela Moody's América Latina, Fitch Ratings ou Standard & Poor's, no prazo de até 90 (noventa) dias contados da Data de Emissão; (xvii) redução do capital social da Companhia; e (xviii) não manutenção, pela Companhia, de qualquer dos índices financeiros estabelecidos na Escritura de Emissão;

- (u) **Resgate Antecipado Facultativo:** As Debêntures não serão objeto de resgate antecipado facultativo;
- (v) **Multa e Juros Moratórios:** Sem prejuízo da Remuneração, ocorrendo impontualidade no pagamento pela Companhia de qualquer quantia devida aos titulares das Debêntures nos termos da Escritura de Emissão, os débitos em atraso

N



0301

0301

JUL 27

1977

vencidos e não pagos pela Companhia, devidamente atualizados pela Remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis*;

(w) **Aquisição Facultativa:** Nos termos do artigo 55, parágrafo terceiro, da Lei das Sociedades por Ações, é facultado à Companhia adquirir Debêntures de sua emissão: (i) por valor igual ou inferior ao Valor Nominal Unitário, desde que tal fato conste do relatório da administração e de suas demonstrações financeiras; ou (ii) por valor superior ao Valor Nominal Unitário, desde que observe as regras expedidas pela CVM. As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas, permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado, observado o disposto nos artigos 13 a 15 da Instrução CVM 476, conforme aplicável. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos deste item, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures em circulação;

(x) **Garantia:** As obrigações assumidas pela Companhia com relação às Debêntures, nos termos da Escritura de Emissão, contarão com: (i) garantia real representada pela alienação fiduciária de ações ordinárias representativas de 38,14% (trinta e oito inteiros e quatorze centésimos por cento) do capital social da REP, de titularidade da Companhia, nos termos do artigo 40 da Lei das Sociedades por Ações, do artigo 66-B da Lei 4.728/65, do Decreto Lei 911/69 e das disposições do Código Civil Brasileiro; e (ii) fiança a ser prestada pela Lindencorp Participações e Incorporações Ltda., sociedade empresária limitada com sede na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 37, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.040.451/0001-27 ("LPI"), em favor dos titulares das Debêntures, de forma que a LPI obriga-se como fiadora, principal pagadora e solidariamente responsável pelo pagamento integral de todos e quaisquer valores, principais ou acessórios, assumidos e devidos pela Companhia nos termos da Escritura de Emissão, incluindo, mas não se limitando, ao valor de amortização do principal, da Remuneração e dos encargos moratórios aplicáveis, bem como todos e quaisquer custos ou despesas comprovadamente incorridos ou a serem incorridos pelo agente fiduciário da Emissão ou pelos titulares das Debêntures em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda de seus direitos e prerrogativas decorrentes da Escritura de Emissão e suas posteriores alterações; e



JUCESP
12 05 12

(y) **Demais Condições:** Todas as demais condições e regras específicas a respeito da Emissão serão tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

(ii) Aprovar a outorga de garantia em cumprimento às obrigações assumidas pela Companhia no âmbito da Emissão, em favor dos titulares das Debêntures, a ser representada pela Alienação Fiduciária de ações ordinárias representativas de 38,14% (trinta e oito inteiros e quatorze centésimos por cento) do capital social da REP, de titularidade da Companhia, 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; e

(iii) Observado o disposto no estatuto social da Companhia, autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da 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 Escritura de Emissão e da Alienação Fiduciária; (b) contratar instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais para serem responsáveis pela estruturação e coordenação da Oferta Restrita, banco mandatário, agente fiduciário, assessores legais e outros, conforme o caso; e (c) contratar e manter contratado os sistemas de distribuição e negociação das Debêntures, nos mercados primário e secundário.

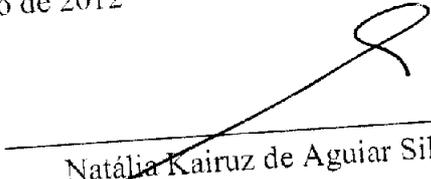
6. **ENCERRAMENTO E LAVRATURA:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes. São Paulo, 2 de maio de 2012. Mesa: Flavio Haddad Buazar - Presidente, Natália Kairuz de Aguiar Silva - Secretária.

Certifico que a presente é cópia fiel da ata lavrada em Livro Próprio

São Paulo, 2 de maio de 2012

Mesa:


Flavio Haddad Buazar
Presidente


Natália Kairuz de Aguiar Silva
Secretária

(Esta é a última página da Ata de Reunião do Conselho de Administração, datada de 02 de junho de 2012 da L Desenvolvimento Imobiliário S/A).

8

