

JUCESP

JUCESP PROTOCOLO
0.083.419/12-3

31 01 12



LDI DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

CNPJ/MF 07.071.841/0001-39
NIRE 35.300.330.919

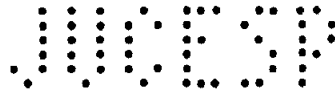
Companhia de Capital Fechado

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
REALIZADA EM 16 DE JANEIRO DE 2012**

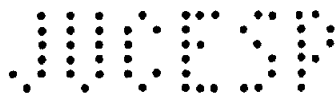
- I. **DATA, HORA E LOCAL:** Dia 16 de janeiro de 2012, às 10:00 horas, na sede social da LDI Desenvolvimento Imobiliário S.A., na Rua Joaquim Floriano, n.º 466, 2º andar, sala 46, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("Companhia").
- II. **CONVOCAÇÃO:** Edital de Convocação publicado nos dias 7, 11 e 13 de janeiro de 2012, no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no jornal "Empresas e Negócios".
- III. **QUÓRUM** Acionistas representando 69,95% (sessenta e nove inteiros vírgula noventa e cinco por cento) do capital social da Companhia, conforme assinaturas constantes no livro de presença de acionistas.
- IV. **MESA: Presidente**, Maria do Carmo F. de O. Bersano Silva. e **Secretário**, Maurício Piazzon Barbosa Lima.
- V. **ORDEM DO DIA:** (i) Exame, discussão e votação acerca da realização 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 134/90", 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 476/09", respectivamente), no valor total de R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais); e (ii) Autorizar a Diretoria da Companhia a praticar todo e qualquer ato necessário à realização da Emissão e da Oferta Restrita, especialmente no que se refere a (a) discutir, negociar e definir os termos e condições da Nota Promissória; (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.
- VI. **DELIBERAÇÕES:** Por unanimidade dos presentes, os acionistas aprovaram:
1. Realizar a Primeira Emissão de Nota Promissória da Companhia, nos termos da Instrução CVM 134/90, com as seguintes características e condições:

MP

4



- (i) **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");
- (ii) **Número de Séries:** a Primeira Emissão será realizada em série única;
- (iii) **Quantidade de Notas Promissórias da Primeira Emissão:** será emitida 1 (uma) Nota Promissória;
- (iv) **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");
- (v) **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");
- (vi) **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";
- (vii) **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;
- (viii) **Destinação de Recursos:** os recursos captados mediante a colocação da Nota Promissória serão destinados: (a) ao aporte de capital na 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"), visando o desenvolvimento de novos projetos imobiliários, especialmente *shopping centers*; e (b) para reforço do capital de giro da Companhia;
- (ix) **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 (xvii) abaixo; 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;



(x) **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 (xvi) e (xvii) abaixo;

(xi) **Distribuição:** a Nota Promissória será objeto de Oferta Restrita, nos termos da Instrução CVM 476/09, 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 476/09 ("Investidores Qualificados");

(xii) **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 476/09 e apenas entre Investidores Qualificados, considerando que a Companhia esteja em dia com as obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476/09;

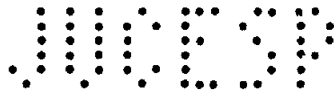
(xiii) **Subscrição e Integralização:** o preço de subscrição e integralização da Nota Promissória será correspondente ao Valor Nominal Unitário. A Nota Promissória será integralizada à vista, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, observados os procedimentos definidos pela CETIP;

(xiv) **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;

(xv) **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, de 14 de julho de 1965, do Decreto Lei n.º 911, de 1º de outubro de 1969, conforme alterado, 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 ("Alienação Fiduciária"). A Primeira Emissão não contará com aval;

(xvi) **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

Handwritten signature/initials



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 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 134/90, 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.

(xvii) **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; e

(xviii) **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.

2. Observado o disposto no estatuto social da Companhia, autorizar os diretores da Companhia a praticar todo e qualquer ato, celebrar quaisquer contratos e/ou instrumentos necessários à realização da Primeira Emissão e da Oferta Restrita, incluindo, sem limitação: (a) discutir, negociar e definir os termos e condições da Nota Promissória; (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.

VII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a assembleia, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, foi aprovada por todos e devidamente assinada, ficando autorizada sua lavratura em forma de sumário nos termos do artigo 130, §1º da Lei das Sociedades por Ações. Assinaturas: **MESA: Presidente**, Maria do Carmo F. de O. Bersano Silva. e **Secretário**, Maurício Piazzon Barbosa Lima. Acionistas Presentes: **ALF Corporation**, pp Adolpho Lindenberg Filho, **BCME Participações e Negócios Ltda.** pp Adolpho Lindenberg Filho, **FHB Corporation** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **FHB Participações e Incorporações S.A.** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **Flávio Haddad Buazar** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **Lindencorp Partners** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **Maurício Piazzon Barbosa Lima**, **Ricardo Silva Jardim** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **Santa Beatriz Desenvolvimento Imobiliário S.A.** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **SAF3 Corporation** pp Maurício Piazzon Barbosa Lima, **Centaurus Realty Group Investimentos Imobiliários S.A.** pp Alberto Mattos de Souza e

Maurício Piazzon Barbosa Lima

M

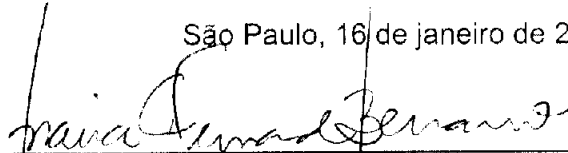
JUCESP

Brandon Franklin Kidd, **Envista Empreendimentos e Participações Ltda.** pp. Alberto Mattos de Souza e Brandon Franklip Kidd.

0012

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

São Paulo, 16 de janeiro de 2012



Presidente: Maria do Carmo F. de O. Bersano Silva.



Secretário: Mauricio Piazzon Barbosa Lima

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO

CERTIFICO O REGISTRO
SOB O NÚMERO 46.811/12-6

GISELA SIMIEMA GESCHIN
SECRETÁRIA GERAL



JUCESP