

JUCESP PROTOCOLO
0.099.519/18-5



YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPACOES S.A.

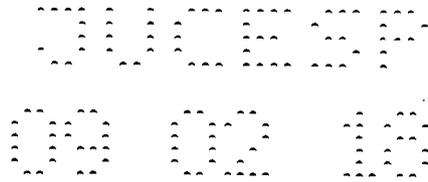
Companhia Aberta

NIRE 35.300.393.775

CNPJ/MF 11.284.204/0001-18

**ATA DA REUNIÃO DE CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 29 DE JANEIRO DE 2018.**

1. **DATA, HORA E LOCAL DA REUNIÃO:** Realizada aos 29 (vinte e nove) dias do mês de janeiro de 2018, às 10h00, na sede social da YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S.A. ("Companhia"), na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n.º 360, 4º andar, conjunto 41, Vila Nova Conceição, CEP 04543-000, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
2. **CONVOCAÇÃO, PRESENCAS E PUBLICAÇÕES:** Dispensada a convocação, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Sociedade, quais sejam: Srs. Abrão Muszkat, Eduardo Muszkat, Luiz Felipe Duarte Martins Costa, James R. Worms, Ricardo José da Silva Raoul e Daniel Dias Takase.
3. **MESA:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Abrão Muszkat e secretariados pelo Sr. Eduardo Muszkat.
4. **ORDEM DO DIA:** (a) a análise e deliberação sobre a realização por determinadas subsidiárias da Companhia ("Devedoras") de operações de financiamento para aquisição de terreno, por meio de emissão pelas Devedoras de 4 (quatro) cédulas de crédito bancário imobiliárias, a serem celebradas entre as Devedoras, a Companhia Hipotecária Piratini - CHP, na qualidade de credora ("Credora" ou "Cedente"), e a Companhia e Abrão Muszkat, na qualidade de avalistas, no montante total agregado de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), cujos recursos serão destinados pelas Devedoras para aquisição de imóveis que serão objeto de incorporação imobiliária e construção de certos empreendimentos imobiliários ("Empreendimentos Imobiliários" e "CCBs-I", respectivamente), sendo certo que as CCBs-I serão representadas por 4 (quatro) cédulas de crédito imobiliário ("CCIs")



representativas dos créditos imobiliários decorrentes das CCBs-I (“Créditos Imobiliários”) e cedidas pela Credora para a Habitasec Securitizadora S.A. (“Securitizadora”), que por sua vez, irá emitir certificados de recebíveis imobiliários lastreados nos Créditos Imobiliários decorrentes das CCBs-I e representados pelas CCIs (“CRI”); (b) análise e deliberação sobre a outorga pela Companhia de garantia fidejussória, na modalidade aval (“Aval”), em garantia a todas as obrigações decorrentes das CCBs-I; (c) análise e deliberação sobre a outorga de alienação fiduciária sob condição resolutiva sobre a totalidade das cotas emitidas pelas Devedoras e detidas pela Companhia (“Cotas”); e (d) a autorização para que a Diretoria da Companhia realize todos os atos necessários à realização das ordens do dia (a) a (c) acima.

5. DELIBERAÇÕES: Instalada a Reunião do Conselho de Administração, os conselheiros deliberaram, por unanimidade de votos, e sem quaisquer restrições, o quanto segue:

5.1. Aprovar por unanimidade de votos válidos, a emissão pelas Devedoras das CCBs-I em favor da Cedente, que serão representadas por CCIs e cedidas pela Cedente para a Securitizadora, que por sua vez, irá emitir CRI, as quais contarão com as seguintes principais características: (a) Valor da Operação: as CCBs-I terão valor total agregado de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), sendo que o valor de cada CCB-I será ajustado para refletir o volume de recursos necessários para o pagamento do imóvel no qual a respectiva Devedora irá desenvolver o Empreendimento Imobiliário (conforme abaixo definido) (“Valor de Principal”); (b) Taxa de Juros: O Valor de Principal das CCBs-I não será atualizado monetariamente. Sobre o Valor de Principal ou seu saldo conforme aplicável, incidirão juros remuneratórios máximos equivalentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 – Segmento Cetip UTVM, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de sobretaxa, de 5,00% a.a. (cinco por cento ao ano) (“Juros Remuneratórios”); (c) Encargos Moratórios: no caso de inadimplemento de qualquer das obrigações pecuniárias a serem assumidas nas CCBs-I, ou atraso, por parte das Devedoras, no pagamento de parte ou da totalidade do saldo devedor das CCBs-I, seja pelos vencimentos estipulados nos cronogramas de pagamentos a serem previstos nas CCBs-I ou na ocorrência

CONDICIONAIS

de qualquer um dos eventos de vencimento antecipado a serem previstos nas CCBs-I, será devido pelas Devedoras, de forma imediata e independente de qualquer notificação, o saldo devedor, incluindo o Valor de Principal acrescido dos Juros Remuneratórios e demais encargos, na forma a ser prevista nas CCBs-I, e acarretará, a partir do inadimplemento: (c.1) aplicação de multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o saldo devedor das CCBs-I devido e não pago; e (c.2) aplicação, sobre o saldo total vencido e não pago, de juros moratórios de 1% (um por cento) linear ao mês, com base em um mês de 30 (trinta) dias, desde a data de vencimento até a data do efetivo pagamento das obrigações em mora. No caso de inadimplemento de qualquer das obrigações não pecuniárias a serem assumidas nas CCBs-I, as Devedoras, a contar da data de notificação, está sujeita a aplicação de multa diária de R\$ 1.000,00 (mil reais), limitado a 5% (cinco por cento) do saldo devedor das CCBs-I.

(d) Garantias: em garantia ao adimplemento das obrigações das Devedoras no âmbito das CCBs-I, serão outorgadas as seguintes garantias (d.1) alienação fiduciária das Cotas (“Alienação Fiduciária das Cotas”) de cada Devedora sob condição resolutiva, (d.2) alienação fiduciária dos imóveis a serem adquiridos por cada uma das Devedoras para realização dos Empreendimentos Imobiliários (“Imóveis” e “Alienação Fiduciária de Imóvel”, respectivamente), sob condição resolutiva, (d.3) cessão fiduciária (“Cessão Fiduciária”) (i) da totalidade dos recursos de titularidade das Devedoras oriundos comercialização das unidades que serão objeto da garantia para o(s) credor(es) das CCBs-I dos Empreendimentos Imobiliários (“Unidades” e “Direitos Creditórios”, respectivamente); e (ii) das contas correntes de titularidade da Devedoras nas quais serão depositados os recursos decorrentes dos Direitos Creditórios, conforme aplicável (d.4) hipotecas sobre as Unidades. (“Hipoteca” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária das Cotas, a Alienação Fiduciária de Imóvel e a Cessão Fiduciária, “Garantias Reais”), e (d.5) aval outorgado pela Companhia e por Abrão Muszkat; (e) Prazo: o vencimento das CCBs-I ocorrerá no prazo de até 60 (sessenta) meses contados da data de emissão das CCBs-I (“Data de Vencimento”); (f) Pagamento de Principal: o valor de principal das CCBs-I será pago conforme o cronograma a ser previsto nas CCBs-I, sem prejuízo das amortizações extraordinárias com os recursos dos Direitos Creditórios, nos termos a serem previstos nas CCBs-I; (g) Pagamento de Juros: os Juros Remuneratórios serão pagos mensalmente, nas datas a serem previstas nas CCBs-I; e (h) Destinação dos Recursos: os recursos captados com as CCBs-I serão utilizados pelas Devedora para aquisição de imóveis que serão objeto de incorporação imobiliária.

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO, CIÊNCIA,
TECNOLOGIA E INOVAÇÃO
JUCESP

5.2. Aprovar, por unanimidade de votos válidos, a outorga de Aval em garantia a todas as obrigações decorrentes das CCBs-I.

5.3. Aprovar, por unanimidade de votos válidos, a outorga de alienação fiduciária sobre as Cotas emitidas pelas Devedoras detidas pela Companhia.

5.4. Fica a Diretoria e os representantes legais da Companhia expressamente autorizados a praticarem todos e quaisquer atos, negociarem as condições finais e tomarem todas e quaisquer providências e adotarem todas as medidas necessárias à: formalização e efetivação das deliberações desta ata para a emissão pela Devedora das CCBs-I, incluindo, mas não se limitando: (i) negociar os termos e condições da CCBs-I (incluindo o montante total e o prazo aplicável para cada uma das CCBs-I), dos instrumentos de Garantia Real e do Aval que não previamente aprovados por meio desta Reunião; (ii) aprovação para a contratação de quaisquer prestadores de serviços necessários para a emissão das CCBs-I e para a constituição das garantias a ela vinculadas; (iii) celebração pela Companhia de todos os documentos necessários para a emissão das CCB-I pela Devedora, incluindo, as CCBs-I e os instrumentos que formalizarão as Garantias Reais; e (iv) ratificar todos os atos já praticados pelos diretores e/ou representantes da Companhia com relação às deliberações acima.

6. **ENCERRAMENTO:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos os presentes assinada. São Paulo, 29 de janeiro de 2018. (aa) Abrão Muszkat - Presidente; Eduardo Muszkat - Secretário; Conselheiros: Abrão Muszkat, Eduardo Muszkat, Luiz Felipe Duarte Martins Costa, James Robert Worms, Ricardo José da Silva Raoul e Daniel Dias Takase.

Confere com a original lavrada em livro próprio.



Eduardo Muszkat
Secretário

4

