

DATA: 19/12/2016

**BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE
RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI**

Nº: 001

Via

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 21 de outubro de 2016, entre a Emissora, abaixo identificada, e a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, referente à 278ª Série da 2ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissora ("Termo" ou "Termo de Securitização").

EMISSIONA

Emissora:

CIBRASEC – Companhia Brasileira de Securitização, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.439, 2ª Sobreloja, Bela Vista, CEP 01.311-200, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.105.040/0001-23

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Nominal Global Subscrito
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo – SP	Emissão: 21 de outubro de 2016 Vencimento Final: 10 de outubro de 2031	278ª	2ª	459 (quatrocentos e cinquenta e nove)	R\$ 1.002.126,31287582 (um milhão, dois mil, cento e vinte e seis reais e trinta e um milhões, duzentos e oitenta e sete mil, quinhentos e oitenta e dois centésimos de milionésimos) na Data de Emissão.	R\$ 459.975.977,61 (quatrocentos e cinquenta e nove milhões, novecentos e setenta e cinco mil, novecentos e setenta e sete reais e sessenta e um centavos), na Data de Emissão.

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa Efetiva	Forma de Pagamento
Mensalmente, pelo índice de remuneração dos depósitos do FGTS, que, atualmente é a TR. Será utilizada a TR do 10º Dia Útil de cada mês.	Mensal, conforme disposto Anexo II do Termo de Securitização.	7,7151% (sete inteiros e sete mil, cento e cinquenta e um décimos de milésimos por cento) ao ano.	Mensal, conforme disposto Anexo II do Termo de Securitização.

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Lastro:	Os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias		
Forma:	Escritural		
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão, na forma disposta no Termo: a) Regime Fiduciário; b) Coobrigação do Cedente, conforme disposto no item 8.2 e seguintes do Termo de Securitização; e c) Alienação Fiduciária, exclusivamente na hipótese de Averbação do Contrato de Cessão.		
Agente Fiduciário:	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	CNPJ/MF:	22.610.500/0001-88



Data do Termo:	21/10/2016	Data do registro na CETIP:	02/12/2016
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR			
Nome ou Denominação Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:	
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL Representante Legal: DEUSDINA DOS REIS PEREIRA Documento de Identidade: 2931438/DF		00.360.305/0001-04	
Endereço:	Nº	Complemento:	
SBS QUADRA 4 LOTES 3/4 BLOCO A PRESI/GECOL – 21º ANDAR BAIRRO: ASA SUL	S/N	SETOR BANCÁRIO SUL	
Cidade:	UF:	País:	
BRASÍLIA	DF	Brasil	
CRI SUBSCRITOS			
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO	
459 (quatrocentos e cinquenta e nove)	R\$ 1.016.676,76762217 (um milhão, dezesseis mil, seiscentos e setenta e seis reais e setenta e seis milhões, setecentos e sessenta e dois mil, duzentos e dezessete centésimos de milionésimos)	R\$ 466.654.636,33 (quatrocentos e sessenta e seis milhões, seiscentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e trinta e seis reais e trinta e três centavos)	

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO
Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de liquidação financeira da CETIP, ou mediante crédito em conta corrente de titularidade da Emissora

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES
<p>O Subscritor, neste ato, <u>declara</u> para os devidos fins que:</p> <p>a) conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, conforme alterada, a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, e demais disposições legais aplicáveis, em caráter irrevogável e irretratável, na data de 21 de outubro de 2016, referente à 278ª Série da 2ª Emissão de CRI da Emissora;</p> <p>b) é investidor profissional, conforme definição artigo 9º-A da Instrução CVM 539 ("Investidor Profissional") e possui conhecimento sobre o mercado financeiro e de capitais suficiente para que não lhe sejam aplicáveis um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores não-qualificados e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;</p> <p>c) tem ciência de que os CRI não contam com coobrigação da Emissora, razão pela qual o pagamento das obrigações deles decorrentes dependerá, exclusivamente, (i) da regularidade com que forem pagas as obrigações assumidas pelos Devedores nos Contratos de Financiamento e pela Cedente no Contrato de Cessão; e/ou (ii) da excussão das Garantias que integram o Patrimônio Separado;</p> <p>d) leu e compreendeu integralmente a Seção "Fatores de Risco" do Termo de Securitização, cujo o conteúdo é replicado no Anexo I ao presente Boletim; e</p> <p>e) se obriga a manter suas informações cadastrais atualizadas, de acordo com a regulamentação em vigor.</p> <p>O Subscritor <u>declara ainda</u> ter ciência de que:</p> <p>a) na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/1997, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;</p>

- b) os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- c) os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- d) na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/1997, os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- e) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., CNPJ/MF nº 22.610.500/0001-88, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- f) a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado; e
- g) conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, sendo que o Subscritor declara, ainda, ter lido o Termo com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI, a seu exclusivo critério, na qualidade de Investidor Profissional, de modo que não poderá imputar qualquer responsabilidade à Emissora e/ou ao Agente Fiduciário por força dos riscos envolvidos no investimento nos CRI.

Adicionalmente, o Subscritor reconhece e declara que:

- a) é investidor profissional nos termos do artigo 9º-A da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme em vigor ("Instrução CVM 539") ("Investidor Profissional"), e possui conhecimento e experiência suficientes sobre o mercado financeiro e de capitais para que não lhe seja aplicável um conjunto de proteções legais e regulamentares conferidas a investidores que não sejam Investidores Profissionais e/ou a investidores que investem em ofertas públicas de valores mobiliários registradas perante a CVM;
- b) tendo em vista o disposto no artigo 7º da Instrução CVM 476, está ciente de que (i) a Oferta não foi registrada na CVM; e (ii) os CRI estão sujeitos às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476;
- c) está ciente de que (i) a Oferta está sendo realizada nos termos da Instrução CVM 476 não tendo sido, portanto, objeto de análise pela CVM ou pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"); (ii) a Oferta, os CRI, a Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização, na qualidade de emissora dos CRI ("Emissora") e o Banco Itaú BBA S.A., na qualidade de coordenador líder da emissão dos CRI ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição financeira intermediária da Oferta, não estão sujeitos ao disposto na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, exceto quanto ao disposto no artigo 48 da referida Instrução com exceção de seu inciso III, conforme previsto na Instrução CVM 476;
- d) está ciente de que a Oferta (i) foi automaticamente dispensada do registro de distribuição pública perante a CVM, nos termos da Instrução CVM 476; (ii) será objeto de registro pela ANBIMA, nos termos do artigo 1º, parágrafo 2º, do "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários", apenas para fins de envio de informações para a Base de Dados da ANBIMA, e das normas estabelecidas na Diretriz anexa à Deliberação nº 5, de 30 de julho de 2015, expedida pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA; e (iii) não foi precedida de qualquer autorização por parte de qualquer entidade reguladora ou autorreguladora;
- e) está ciente e concorda que os CRI serão registradas para distribuição pública, com esforços restritos de colocação, no mercado primário por meio do CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP S.A. – Mercados Organizados ("CETIP"), sendo a distribuição dos CRI liquidada financeiramente por meio da CETIP;
- f) está ciente e concorda que, observado o disposto no item (g) abaixo, os CRI serão registradas para negociação no mercado secundário por meio do Módulo CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo

as negociações dos CRI liquidadas financeiramente por meio da CETIP e os CRI custodiadas eletronicamente na CETIP;

- g) está ciente e concorda que os CRI estão sujeitas às restrições de negociação previstas na Instrução CVM 476, sendo que os CRI somente poderão ser negociados entre investidores qualificados, assim definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, em mercado de balcão organizado depois de decorridos 90 (noventa) dias contados da data da respectiva subscrição ou aquisição pelo Investidor Profissional, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 476, observado o cumprimento, pela Emissora, das obrigações previstas no artigo 17 da Instrução CVM 476;
- h) na hipótese de negociação dos CRI no mercado secundário, observadas as restrições previstas no item (g) acima, oferecerá todas as informações sobre as restrições de transferência para qualquer adquirente subsequente;
- i) além da análise do Termo de Securitização, fez sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Emissora, suas controladas, suas atividades, situação financeira e operacionais, bem como de todos os riscos associados ao investimento que possam afetar de forma adversa os negócios, a situação financeira e/ou os resultados operacionais da Emissora, além de quaisquer outras informações relevantes, e, considerando sua situação financeira e, conforme o caso, operacional, e seus objetivos de investimento, tomou a decisão de prosseguir com a subscrição e integralização dos CRI, e, para tanto, teve acesso a todas as informações que julgou necessárias, adequadas e suficientes à tomada de uma decisão fundamentada de investimento nos CRI. Para tanto, declara que teve acesso a todas as informações necessárias à tomada da decisão de investimento nos CRI;
- j) a opção de investimento nos CRI (i) é plenamente compatível com suas necessidades financeiras, objetivos e condições, tendo plenas condições de suportar os riscos econômicos e eventual perda de todo ou parte do investimento nos CRI; (ii) cumpre e é plenamente compatível com as políticas de investimento, diretrizes e restrições que lhe são aplicáveis; e (iii) é adequada ao seu nível de sofisticação e perfil de tomada de risco;
- k) tem pleno conhecimento de que o investimento nos CRI constitui operação indicada somente para Investidores Profissionais, capazes de entender, assumir e suportar os riscos envolvidos nesse tipo de operação, e, não obstante a Oferta ser apresentada a, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, os CRI somente poderão ser subscritas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais, conforme disposto no artigo 3º da Instrução CVM 476, o que poderá prejudicar sua liquidez no mercado secundário;
- l) tem conhecimento e experiência em finanças, análise de risco de crédito e negócios suficientes para avaliar e ponderar os méritos, a qualidade, os riscos relacionados ao investimento nos CRI e a adequação do investimento nos CRI e, portanto, baseou-se exclusivamente em suas próprias fontes de informação e de análise de crédito para realização do investimento nos CRI;
- m) está de acordo com todos os termos e condições dos CRI, conforme descritos no Termo de Securitização, o qual em seu entendimento é suficiente para a análise e decisão de investimento nos CRI;
- n) avaliou, de forma independente, com recursos internos ou com a contratação de um escritório de advocacia especializado, os aspectos jurídicos dos CRI e da Oferta, não tendo qualquer ressalva a respeito das mesmas;
- o) está autorizado a investir em ativos cujo risco de crédito seja privado, como os CRI, e a celebrar e entregar esta declaração;
- p) no caso de fundo de investimento, os CRI ora subscritos e adquiridos somente serão alocadas para fundos de sua gestão exclusiva, não podendo, antes do prazo de 90 (noventa) dias descrito no item (vii) acima, serem realocadas, total ou parcialmente, para fundos geridos pelo mesmo ou por outros gestores, ainda que do mesmo grupo econômico;
- q) de acordo com seus atos constitutivos e com a regulamentação que lhe é aplicável, o investimento nos CRI é válido e lícito, e não infringe qualquer lei, regulamento ou política de regulação que lhe seja aplicável;

- r) tem pleno conhecimento de que a participação do Coordenador Líder não implica, por parte do Coordenador Líder, em (i) recomendação de investimento nos CRI; (ii) julgamento sobre a qualidade da Emissora e/ou suas controladas; (iii) qualquer garantia com relação às expectativas de retorno do investimento e/ou do valor principal investido nos CRI; ou (iv) qualquer garantia com relação às obrigações assumidas pela Emissora nos CRI;
- s) tem plena ciência que a Emissora, o Coordenador Líder e suas respectivas sociedades sob controle comum não atuaram como consultores financeiros, jurídicos ou agentes, inclusive agentes fiduciários, em relação à Oferta e ao investimento nos CRI;
- t) o Coordenador Líder não forneceu e não fornecerá em qualquer momento qualquer tipo de aconselhamento com relação aos CRI, à Emissora, à Emissão e/ou à Oferta e qualquer informação porventura fornecida pelo Coordenador Líder a esse respeito no âmbito da Emissão e Oferta foi produzida por, e é de exclusiva responsabilidade da, Emissora e, portanto, o Coordenador Líder não assume qualquer responsabilidade a respeito de tais informações;
- u) o Coordenador Líder não fará, em qualquer momento, nem fez, até a presente data, qualquer declaração ou garantia, explícita ou implícita, referente à qualidade do crédito dos CRI ou da Emissora;
- v) tem plena ciência que o Coordenador Líder pode ter adquirido, ou pode vir a adquirir, informações não públicas referentes à Emissora e, portanto, desde já concorda que não recebeu e não receberá tais informações;
- w) tem plena ciência de que o Coordenador Líder tem estreito relacionamento comercial com a Emissora e está sendo remunerado em relação à Oferta e não tem qualquer objeção a este fato;
- x) tem plena ciência que o Coordenador Líder pode ter relações comerciais com a Emissora e/ou com suas controladas e exercerá ações e adotará medidas que considerar necessárias ou apropriadas para a proteção de seus interesses;
- y) não foi procurado pelo Coordenador Líder por meio de lojas, escritórios ou estabelecimentos abertos ao público, ou com a utilização de serviços públicos de comunicação, como a imprensa, o rádio, a televisão e páginas abertas ao público na rede mundial de computadores, tendo sido informado pelo Coordenador Líder do caráter reservado e restrito das informações disponibilizadas;
- z) recebeu todas as informações pertinentes à Oferta, as quais considera adequadas e suficientes para a sua decisão de investimento nos CRI;
- aa) considerando as declarações constantes das alíneas acima, declara que possui capacidade financeira para o investimento nos CRI que é adequado ao seu nível de sofisticação e perfil de risco; e
- bb) a aquisição dos CRI e a celebração e entrega desta declaração foi devidamente autorizada por seus representantes legais.

Declaramos, ademais, sob as penas da lei, que possuo investimentos financeiros em valor superior a R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais).

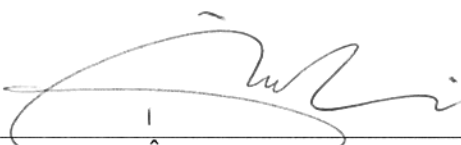
Finalmente, reconhecemos que a Emissora e o Coordenador Líder confiarão na veracidade e precisão dos compromissos, afirmações, declarações e acordos anteriormente citados e, sendo assim, desde já comprometo-me a imediatamente notificar a Emissora, o Coordenador Líder e a quem mais interessar caso qualquer desses compromissos, afirmações, declarações e acordos tornem-se falsos ou imprecisos.


O Subscritor declara ter conhecimento de que, em razão das disposições do §3º do Art. 2º da Resolução do Conselho Curador do FGTS nº 798, de 26 de fevereiro de 2016, conforme alterada pela Resolução nº 807 do Conselho Curador do FGTS, de 10 de fevereiro de 2016, pela Resolução nº 814 do Conselho Curador do FGTS, de 20 de julho de 2016 e pela Resolução nº 824 do Conselho Curador do FGTS de 13 de setembro de 2016 ("Resolução FGTS nº 798/16"), o

Cedente deverá aplicar o Valor da Cessão em novos financiamentos habitacionais, nos limites do SFH. Sobre o saldo remanescente a ser aplicado em novos financiamentos habitacionais apurado no último dia útil do mês, o Cedente se obriga a pagar à Cessionária e essa se obriga a repassar integralmente aos titulares dos CRI, a título de indenização, um ajuste de valores ("Ajuste de Valores Novos Financiamentos") conforme previsto na "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS" e calculado conforme Anexo V do Termo de Securitização a que se refere este boletim de subscrição de recebíveis imobiliários.

CASO O SUBSCRITOR TENHA INTENÇÃO DE NEGOCIAR OS CRI SEM QUE AS GARANTIAS RELATIVAS AOS CRI ESTEJAM REGULARMENTE CONSTITUÍDAS, ESTE SE OBRIGA A OBTER DO NOVO INVESTIDOR, E ENCAMINHAR AO AGENTE FIDUCIÁRIO, PREVIAMENTE À NEGOCIAÇÃO, DECLARAÇÃO, POR ESCRITO, DE QUE (I) ENCONTRA-SE CIENTE DE QUE O INVESTIDOR ORIGINAL AUTORIZOU A LIQUIDAÇÃO DA OPERAÇÃO SEM QUE AS GARANTIAS ESTIVESSEM DEVIDAMENTE CONSTITUÍDAS; (II) EXIME A EMISSORA, O AGENTE FIDUCIÁRIO E O BANCO ITAÚ BBA S.A. DE TODA E QUALQUER RESPONSABILIDADE DEVIDO À NÃO CONSTITUIÇÃO DAS GARANTIAS; E (III) COMPROMETE-SE A OBTER AS MESMAS DECLARAÇÕES NO NOVO INVESTIDOR, CASO TENHA A INTENÇÃO DE NEGOCIAR NOVAMENTE OS CRI.

São Paulo – SP, 19 de dezembro de 2016.

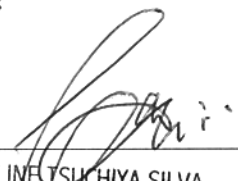



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Subscritor

CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora
Sergio Guedes Pinheiro
DIRETOR

Fabiola Cristina Rubik
Gerente Jurídica

TESTEMUNHAS:



Nome: CAROLINE TSUCHIYA SILVA
RG: 36.289.610-0
CPF/MF: CPF:381.514.668-20

Nome: Laura dos Santos
RG: 47.781.461-7
CPF/MF: 410.140.008-31

**ANEXO I DO BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS
IMOBILIÁRIOS – CRI DA 278ª SÉRIE DA 2ª EMISSÃO DA CIBRASEC –
COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO****Réplica do conteúdo da cláusula Décima Nona do Termo que trata da Seção de “Fatores de Risco” da Emissão.**

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI: Os CRI são lastreados pelas CCI, que representam os Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra os Devedores, correspondentes ao pagamento das prestações mensais (principal e juros) calculados sobre o saldo devedor dos Contratos de Financiamento, atualizados mensalmente pela remuneração básica dos depósitos de poupança, observado o limite que os Créditos Imobiliários representam em relação aos Créditos Imobiliários Totais. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pelos Devedores dos Contratos de Financiamento e/ou do adimplemento da Coobrigação pelo Cedente, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos Devedores e/ou do Cedente poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e/ou da Coobrigação pelo Cedente o valor a ser recebido pelo Investidor poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporá de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

b) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade: As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

c) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelos Devedores e/ou de Recompra Compulsória ou Recompra Facultativa pelo Cedente dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos nos Contratos de Financiamento, Contratos de Cessão e no Termo, acarretará Amortização Antecipada, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Antecipada dos CRI, conforme previsto no Termo, hipótese em que o Investidor receberá antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, o Investidor deixa de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

d) Risco do Quórum de deliberação em assembleia geral de Investidores: As deliberações a serem tomadas em assembleias gerais de Investidores são aprovadas pelos quóruns específicos estabelecidos no Termo. Não há mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Investidor em determinadas matérias submetidas à deliberação em assembleia geral.

e) Baixa Liquidez no Mercado Secundário: O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. O Investidor que adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até o Data de Vencimento Final.

f) Risco de desapropriação dos Imóveis: Um ou mais Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

g) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamentos: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados aos Contratos de Financiamento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

h) Risco de não transferência das Alienações Fiduciárias: A Averbação do Contrato de Cessão na matrícula de cada um dos Imóveis, junto ao Serviço de Registro de Imóveis competente, visa transferir as Alienações Fiduciárias do Originador para a Emissora.

No entanto, a Averbação do Contrato de Cessão não foi realizada no momento da Cessão dos Créditos e será realizada, exclusivamente, no caso de inadimplência dos Créditos Imobiliários pelos Devedores e consequente necessidade de execução das Alienações Fiduciárias que garantem o pagamento dos Créditos Imobiliários.

Desta forma, na eventualidade de surgirem dificuldades na transferência das Alienações Fiduciárias pelo Originador à Emissora, a Emissora estará impedida de efetuar a pronta execução das Alienações Fiduciárias.

Qualquer atraso na execução das Alienações Fiduciária ou impossibilidade de execução pela Emissora, poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.



i) Risco TR – Taxa Referencial: O Conselho Monetário Nacional, o Banco Central ou o Congresso Nacional podem alterar a fórmula de cálculo ou o critério de apuração da TR durante o prazo da Emissão, ou mesmo extingui-la. Tendo em vista que a TR tem reflexos sobre os Contratos de Financiamento, bem como sobre os CRI, eventuais alterações na sua metodologia de cálculo, sua extinção ou substituição, poderão afetar adversamente os rendimentos dos Contratos de Financiamento e, por consequência, dos CRI.

j) Risco de conflito de interesses do Cedente: O Itaú Unibanco S.A. figura na operação como originador dos Créditos Imobiliários, cedente dos Créditos Imobiliários, *Servicer* e banco cobrador dos Créditos Imobiliários. Adicionalmente o Coordenador Líder é instituição integrante do conglomerado financeiro do Cedente. Neste sentido, o fato do Cedente (e instituições integrantes de seu conglomerado financeiro) figurar nas posições acima mencionadas pode eventualmente acarretar em conflito de interesses no desenvolvimento das atividades de cessão de créditos, cobrança e administração dos Créditos Imobiliários e distribuição dos CRI.

k) Riscos relacionados ao Servicer: Tendo em vista que o *Servicer* é responsável pela administração dos Créditos Imobiliários e pela cobrança das parcelas dos Contratos de Financiamento, tendo, ainda, relacionamento comercial com os Devedores, (i) caso o *Servicer*, por alguma razão, deixe de prestar os serviços de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários para a Emissora, o fluxo de pagamento dos Créditos Imobiliários poderá ser prejudicado; e (ii) deve-se considerar que os serviços contratados pela Emissora também são exercidas pelo *Servicer*, na qualidade de credor de outros financiamentos, sendo que não há como assegurar a prioridade por parte do *Servicer* em relação aos procedimentos de administração e cobrança dos Créditos Imobiliários.

l) Riscos relacionados à Coobrigação do Cedente: O Cedente se constituiu, nos termos do Contrato de Cessão, coobrigado e solidariamente responsável pelo adimplemento dos Créditos Imobiliários. Caso o Cedente deixe de adimplir as obrigações coobrigadas ou em caso de intervenção, liquidação extrajudicial ou regime de administração especial temporária do Cedente, estas situações poderão afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

m) Risco da existência de Credores Privilegiados: A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre



o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que os Créditos Imobiliários venham a não ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

n) Risco de Questionamentos Judiciais dos Contratos de Financiamento: Não obstante a legalidade e regularidade dos instrumentos contratuais que deram origem aos Créditos Imobiliários e da existência da Recompra Compulsória, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade dos Contratos Financiamento, inclusive, mas não se limitando a legalidade da utilização Fator de Atualização dos Contratos – "TR", da aplicação de multas e penalidades por atrasos ou mesmo da execução das garantias.

o) Riscos decorrentes dos critérios adotados pelo Cedente para concessão dos Créditos Imobiliários: Os CRI da presente oferta são lastreados por Créditos Imobiliários derivados de Contratos de Financiamento celebrados com Devedores cuja análise de crédito foi realizada pelo Cedente, na qualidade de instituição financiadora.

Não foi realizada qualquer verificação independente com relação à análise de crédito realizada no momento da concessão do financiamento, não sendo possível, desta forma, assegurar que os critérios da análise de crédito realizada pelo Cedente atendam aos critérios esperados pelos potenciais investidores e os impactos daí decorrentes na amortização dos CRI.

p) Manutenção do Registro de Companhia Aberta: A Emissora obteve seu registro de companhia aberta em 1999. A sua atuação como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

q) Risco de Estrutura: a presente emissão de CRI tem o caráter de "operação estruturada"; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos;

r) Efeitos da Elevação Súbita da Taxa de Juros: a elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda do Investidor por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente;

s) Riscos relacionados com o critério de apuração do LTV: Os Imóveis não foram objeto de avaliação imobiliária específica para fins da Emissão. Para fins da Emissão, o valor dos Imóveis baseou-se no valor da respectiva avaliação no momento da assinatura do Contrato de Financiamento. As informações vinculadas ao LTV podem não representar a realidade existente entre o valor do Imóvel e o valor dos Créditos Imobiliários, sendo que em algumas circunstâncias adversas vinculadas a questões mercadológicas ou regionais, dentre outras, os Imóveis, podem ter se depreciado desde a origem dos Créditos Imobiliários.

10

B

7



Assim, na hipótese de o Imóvel ter desvalorizado e o Devedor vir a inadimplir suas obrigações de pagamento das parcelas dos Contratos de Financiamento, os recursos levantados com a execução da Alienação Fiduciária poderão não ser suficientes para arcar com o pagamento do saldo devedor do referido Contrato de Financiamento, sem prejuízo da coobrigação assumida pelo Cedente.

- t) Restrições e Contaminações nos Imóveis: O Cedente por ocasião da celebração dos Contratos de Financiamento não realizou qualquer verificação acerca da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, nem obteve qualquer confirmação da inexistência nos Imóveis de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis do Brasil. Neste sentido, a verificação da existência nos Imóveis de qualquer uma das situações ora descritas pode afetar o valor de mercado dos Imóveis e a regularidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, a capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações dos CRI, caso não existam Garantias a serem exercidas pela Emissora.
- u) Fatores Relativos a Alterações na Legislação Tributária Aplicável aos CRI: Atualmente, os rendimentos auferidos por pessoas físicas residentes no país Investidores estão isentos de IRRF – Imposto de Renda Retido na Fonte e de declaração de ajuste anual de pessoas físicas. Porém, tal tratamento tributário tem o intuito de fomentar o mercado de CRI e pode ser alterado ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI esperado pelos Investidores.
- v) Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora: O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.
- w) Risco de Insuficiência da Alienação Fiduciária: possíveis variações no mercado imobiliário poderão, eventualmente, impactar o valor de mercado dos Imóveis, de forma negativa, durante todo o prazo dos CRI. As variações de preço no mercado imobiliário estão vinculadas predominante, mas não exclusivamente, à relação entre a demanda e a oferta de imóveis de mesmo perfil, bem como à respectiva depreciação, obsolescência e adequação para outras atividades diferentes daquelas exercidas pelos respectivos proprietários;
- x) Risco em Função da Dispensa de Registro: a oferta dos CRI, distribuída nos termos da Instrução CVM 476, está automaticamente dispensada de registro perante a CVM, de forma que

11



as informações prestadas pela Emissora, pelo Coordenador Líder e pelo Agente Fiduciário não foram objeto de análise pela referida autarquia federal;

y) Ausência de Notificação dos Devedores: Os Devedores não foram notificados pelo Cedente por ocasião da celebração do Contrato de Cessão, de forma que a Emissora poderá encontrar obstáculos para realizar diretamente a cobrança e/ou execução extrajudicial ou judicial, dos Créditos Imobiliários. Nestas hipóteses, a Emissora poderá ser impedida de exercer os direitos sobre os Créditos Imobiliários e/ou executar a Alienação Fiduciária, afetando eventualmente a capacidade do Patrimônio Separado em honrar as obrigações decorrentes dos CRI.

z) Risco do escopo limitado da auditoria (due diligence): Conforme Relatório de Auditoria elaborado pelo assessor legal da Operação, a auditoria foi realizada com escopo reduzido e com base em uma amostra selecionada contratos de financiamento, visando apenas verificar a formalização dos Contratos de Financiamento e suas garantias. Caso Contratos de Financiamento que não estavam dentro da amostra analisada possuam qualquer vício de formalização, poderão afetar adversamente os Créditos Imobiliários, podendo assim impactar o fluxo esperado do CRI.

aa) Política Econômica do Governo Federal: A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que modificam as políticas monetárias, de crédito, fiscal e outras para influenciar a economia do Brasil.

As ações do Governo Federal para controlar a inflação e efetuar outras políticas, envolveram no passado, controle de salários e preços, desvalorização da moeda, controles no fluxo de capital e determinados limites sobre as mercadorias e serviços importados, dentre outras. A Emissora não tem controle sobre quais medidas ou políticas que o Governo Federal poderá adotar no futuro e não pode prevê-las. Os negócios, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Companhia podem ser adversamente afetados em razão de mudanças na política pública federal, estadual e/ou municipal, e por fatores como:

- variação nas taxas de câmbio;
- controle de câmbio;
- índices de inflação;
- flutuações nas taxas de juros;
- falta de liquidez nos mercados doméstico, financeiro e de capitais;
- racionamento de energia elétrica;
- instabilidade de preços;
- política fiscal e regime tributário; e
- medidas de cunho político, social e econômico que ocorram ou possam afetar o País.

A Emissora não pode prever quais políticas serão adotadas pelo Governo Federal e se essas políticas afetarão negativamente a economia, os negócios ou desempenho financeiro do Patrimônio Separado e por consequência dos CRI.

bb) Riscos decorrentes do setor imobiliário: A indústria de construção civil e incorporação imobiliária é cíclica e significativamente influenciada por mudanças nas condições econômicas gerais e locais, tais como: (i) níveis de emprego; (ii) crescimento populacional; (iii) confiança do consumidor e estabilidade dos níveis de renda; (iv) disponibilidade de financiamento para aquisição de áreas de terrenos residenciais; (v) disponibilidade de empréstimos para construção e

aquisição de imóveis; (vi) disponibilidade de propriedades para locação e venda; e (vii) condições de revenda no mercado imobiliário. Ainda, o valor de mercado de terrenos não incorporados, lotes a construir e unidades disponíveis em estoque poderá flutuar significativamente como resultado das mudanças nas condições econômicas e no mercado imobiliário. Assim, caso ocorram mudanças adversas significativas nas condições econômicas ou do mercado imobiliário, a Cedente e/ou os Fiadores poderão encontrar dificuldades em honrar suas obrigações previstas no Contrato de Cessão. Em 2008, a crise financeira mundial impactou negativamente o PIB brasileiro, resultando em uma diminuição tanto no número de empreendimentos lançados quanto na taxa de vendas das unidades no setor imobiliário. A volatilidade do mercado financeiro mundial tem sido extraordinária e sem precedentes desde setembro de 2008, sendo sua consequência imprevisível. A continuação ou o agravamento destas condições econômicas podem ter efeito negativo nos negócios da Cedente e/ou dos Fiadores. Os CRI não assegura aos seus titulares qualquer direito sobre os imóveis vinculados à Escritura de Compromisso Compra e Venda, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

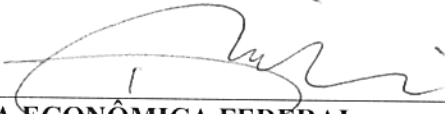
cc) Riscos Financeiros: Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez

dd) Demais Riscos: Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste documento terão a definição que lhes é designada no Termo de Securitização.

São Paulo – SP, 19 de dezembro de 2016.

Ciente e de acordo:



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Subscritor

