

MATERIAL PUBLICITÁRIO

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 64ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA ÁPICE SECURITIZADORA S.A.

No valor de
R\$ 200.000.000,00

Classificação de Risco Preliminar: “AA-sf(exp)(bra)” pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

MRV
Engenharia



COORDENADOR LÍDER



EMISSORA



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Disclaimer

Este material foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador Líder”) exclusivamente como material publicitário (“Material Publicitário”) relacionado à emissão e oferta (“Oferta”) de certificado de recebíveis imobiliários (“CRI”) da 64ª série da 1ª emissão da Ápice Securitizadora S.A. (“Emissora”), com base em informações prestadas pela Emissora e pela MRV Engenharia e Participações S.A. (“Devedora” ou “MRV”).

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o prospecto preliminar da Oferta (“Prospecto Preliminar”), assim como sua versão definitiva, quando disponível (“Prospecto Definitivo”, em conjunto com o Prospecto Preliminar doravante denominado o “Prospecto”), em especial a seção “Fatores de Risco”, antes de decidir investir nos CRI. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que conterá informações detalhadas a respeito da Oferta, dos CRI e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos e aos setores imobiliário e aos CRI. O Prospecto poderá ser obtido junto à Emissora, ao Coordenador Líder, à Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), à BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (“BM&FBOVESPA”) e a CETIP S.A. – Mercados Organizados (“CETIP”).

O Coordenador Líder tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (i) as informações prestadas pela Emissora e pela Devedora sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações a serem fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição que integram o Prospecto e este material são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

A Oferta encontra-se em análise pela CVM para obtenção do registro da Oferta. Portanto, os termos e condições da Oferta e as informações contidas neste Material Publicitário e no Prospecto Preliminar estão sujeitos à complementação, correção ou modificação em virtude de exigências da CVM.

O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos CRI, de sua emissora e das demais instituições prestadoras de serviços.

Informações detalhadas sobre a Emissora, tais como seus resultados, negócios e operações podem ser encontrados no Formulário de Referência que se encontra disponível para consulta no site da CVM, www.cvm.gov.br, (neste website, acessar "central de sistemas", clicar em "informações sobre companhias", clicar em "ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações" buscar e clicar em “Ápice Securitizadora S.A.”, selecionar "Documentos de Oferta de Distribuição Pública" e selecionar “Prospecto Preliminar de Distribuição Pública da 64ª série da 1ª Emissão da Ápice Securitizadora S.A.”)

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Disclaimer

A decisão de investimento nos CRI é de sua exclusiva responsabilidade e demanda complexa e minuciosa avaliação de sua estrutura, bem como dos riscos inerentes ao investimento. Recomenda-se que os potenciais investidores avaliem, juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, até a extensão que julgarem necessário, os riscos de inadimplemento, liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Ainda, é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto, do formulário de referência da Emissora e do termo de securitização pelo investidor ao formar seu julgamento para o investimento nos CRI.

O presente documento não constitui oferta e/ou recomendação e/ou solicitação para subscrição ou compra de quaisquer valores mobiliários. As informações nele contidas não devem ser utilizadas como base para a decisão de investimento em valores mobiliários. Recomenda-se que os investidores consultem, para considerar a tomada de decisão relativa à aquisição dos valores mobiliários relativos à Oferta, as informações contidas no Prospecto, seus próprios objetivos de investimento e seus próprios consultores e assessores antes da tomada de decisão de investimento.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**



A MRV

1



O Setor de Habitação

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

A MRV

Negócio, Missão, Visão e Valores

NEGÓCIO: Incorporação, construção e venda de unidades habitacionais.

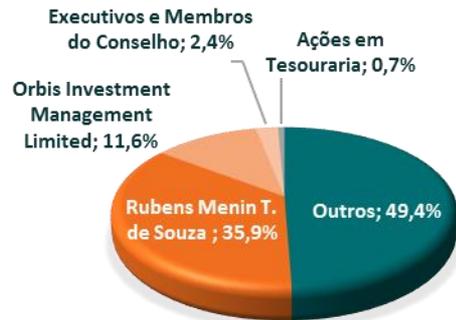
MISSÃO: Concretizar o sonho da casa própria oferecendo imóveis com a melhor relação custo/benefício para o cliente.

VISÃO: Ser a melhor empresa de incorporação, construção e venda de empreendimentos econômicos do Brasil.

VALORES:



Estrutura Acionária – Data base 30/06/2016



BM&FBovespa Novo Mercado: **MRVE3**
ADR OTCQX: **MRVNY**

O *free float* representa 62% do capital total.

444.139.684 ações ordinárias

Média diária de negociação em 2T16 – R\$34,6 MM



Fonte: Companhia

5

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A MRV



- A MRV lançou mais de **300 mil unidades**. Em 2015, **2,1 milhões** de m² foram construídos.



- Mais de **17 mil** empregados



- **80 mil** chaves foram entregues em 2014 e 2015



- Empresa **certificada**:
- ISO 14001, OHSAS 18001
- GHG Protocol – Selo Ouro
- Pacto Global
- Selo MRV+Verde e Obra Verde MRV



- Presente em **142** cidades



- A MRV apoia projetos de **educação e cidadania** por meio do Instituto MRV

Fonte: Companhia

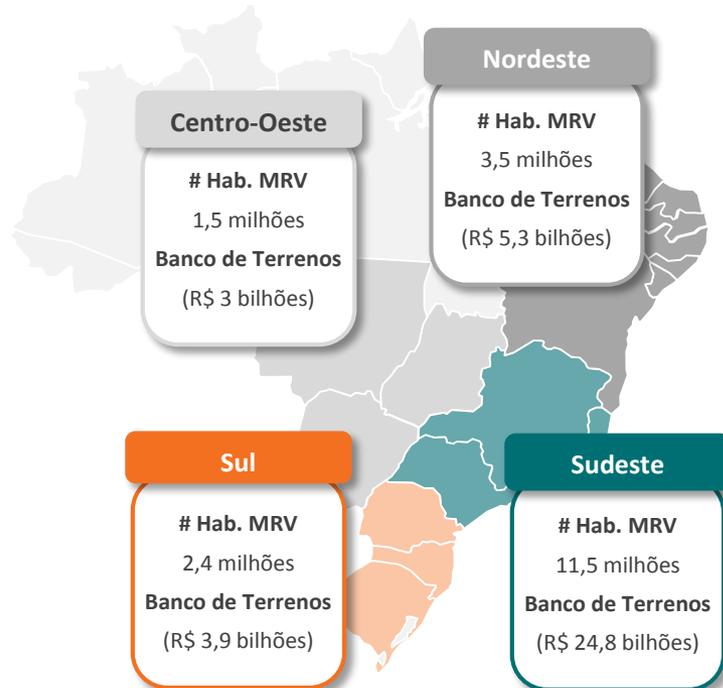
6

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

A MRV

Atuação da companhia

Habitantes MRV¹ x Banco de Terrenos² em VGV³



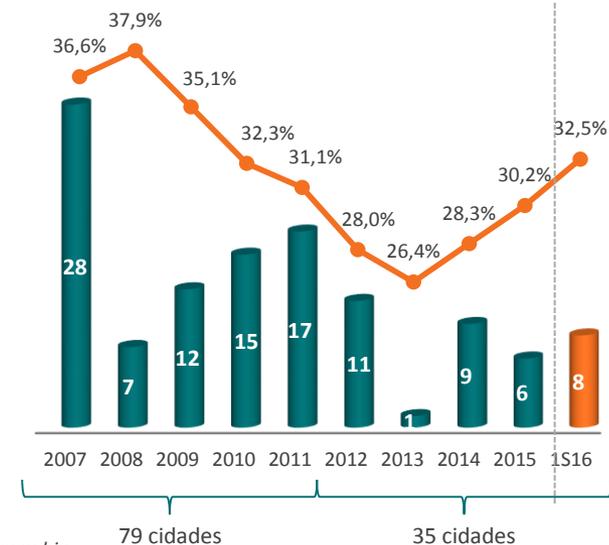
Fonte: IBGE, 2015

Nota: (1) População definida como C1 pelo IBGE (com renda familiar até R\$ 8.050,68); (2) Banco de Terrenos: terrenos mantidos em estoque com a estimativa de VGV futuro dos mesmos; (3) Valor Geral de Vendas: O valor do VGV equivale ao total de Unidades potenciais de lançamento, multiplicado pelo preço médio de venda estimado da Unidade.

Diversificação Geográfica

- Presente em 20 estados e no Distrito Federal
- 142 cidades atendidas pela Companhia

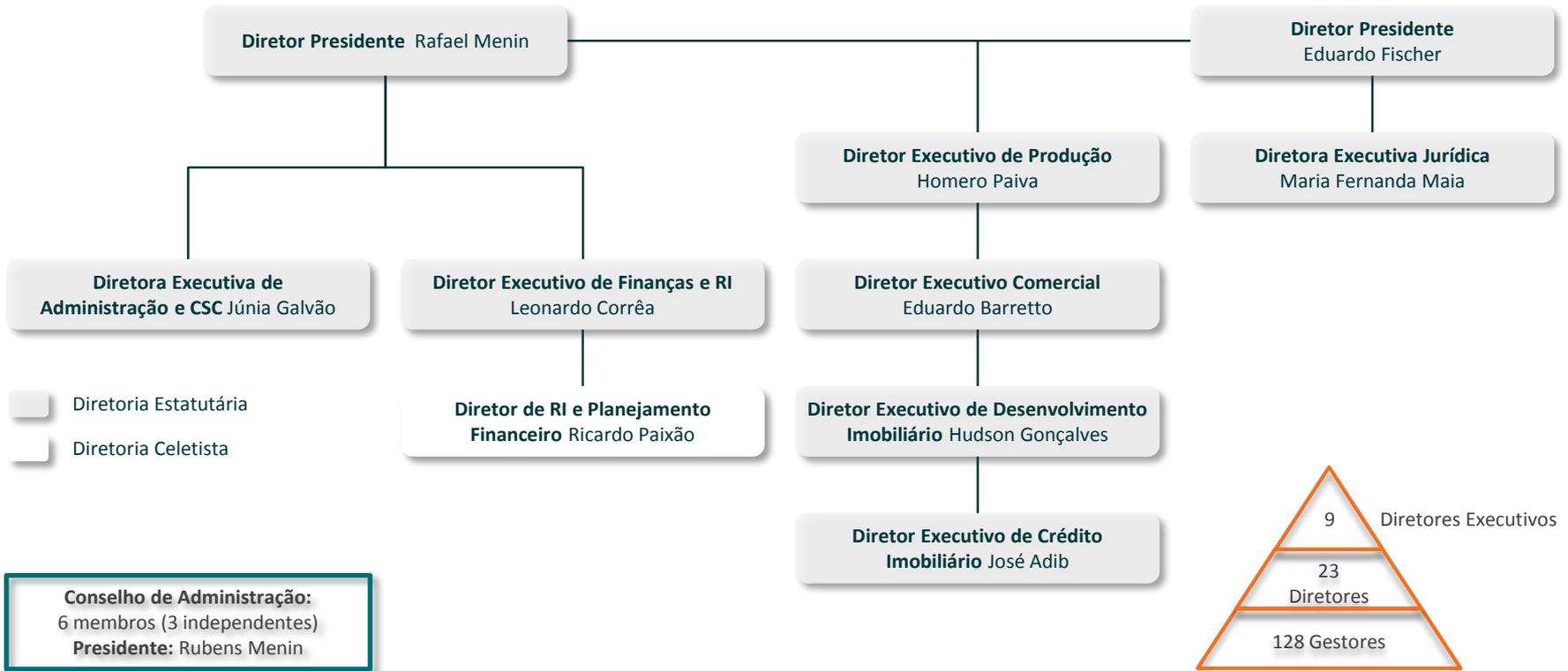
Crescimento # Cidades x Margem Bruta (%)



Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Estrutura Organizacional



Fonte: Companhia

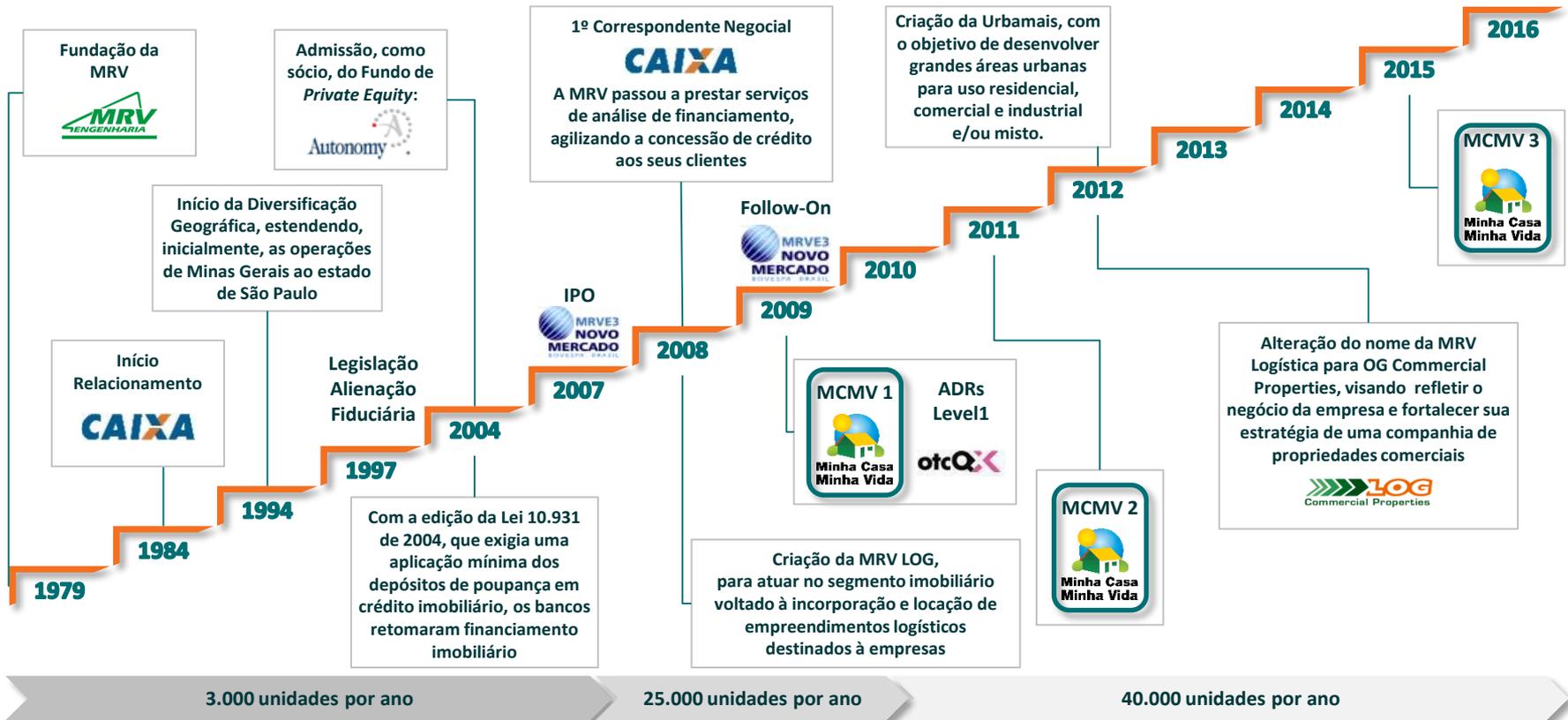
8

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Trajetória MRV

(Páginas 133 a 135 do Prospecto)

Uma companhia com 36 anos de história



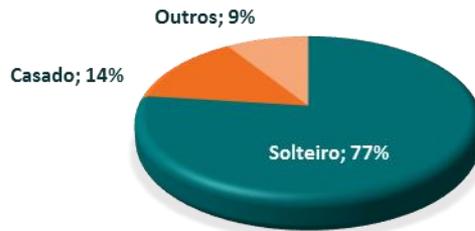
Fonte: Companhia

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Clientes MRV

Grande parte do público MRV é formado por clientes jovens, com 2º Grau completo, que buscam o seu primeiro imóvel

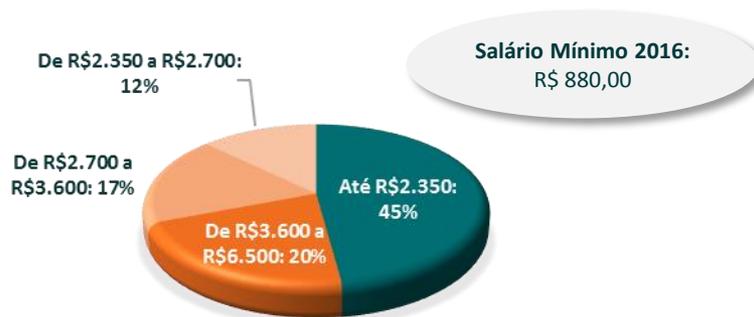
Estado Civil



Faixa Etária



Renda



Escolaridade



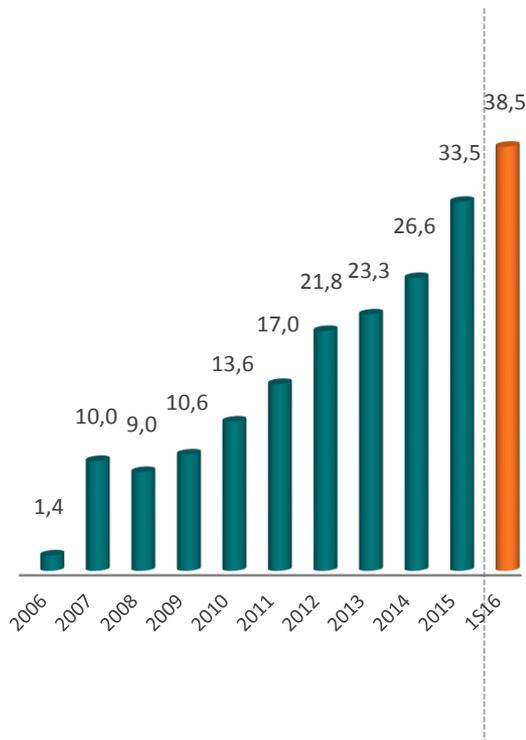
Fonte: Companhia

10

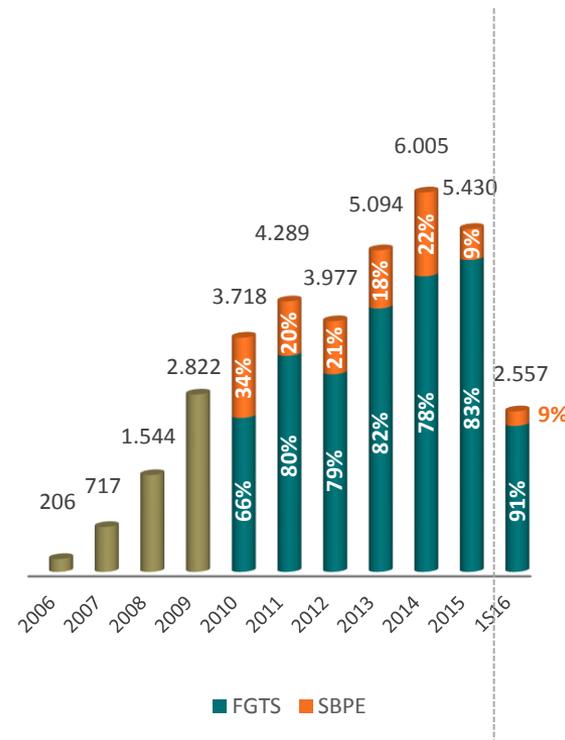
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Resultados Operacionais

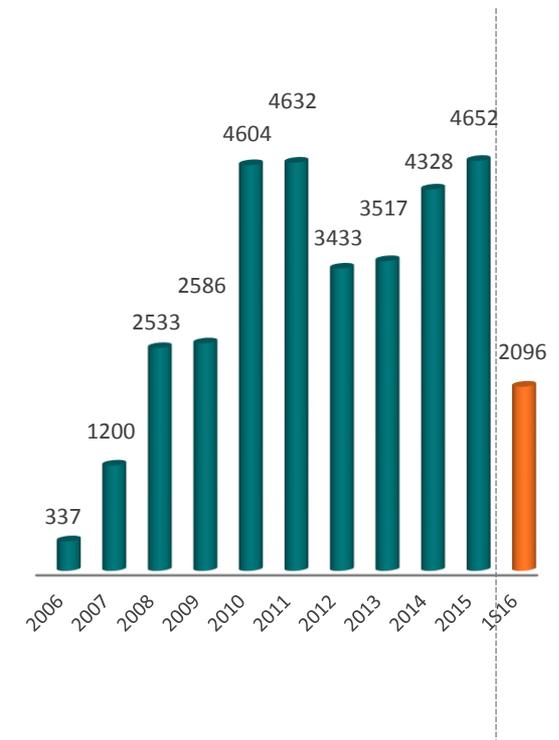
Banco de Terrenos (R\$ bilhões)



Vendas Contratadas¹ - (R\$ milhões)



Lançamentos - (R\$ milhões)



Fonte: Companhia

Nota: (1) Vendas líquidas de permuta e brutas de cancelamentos.

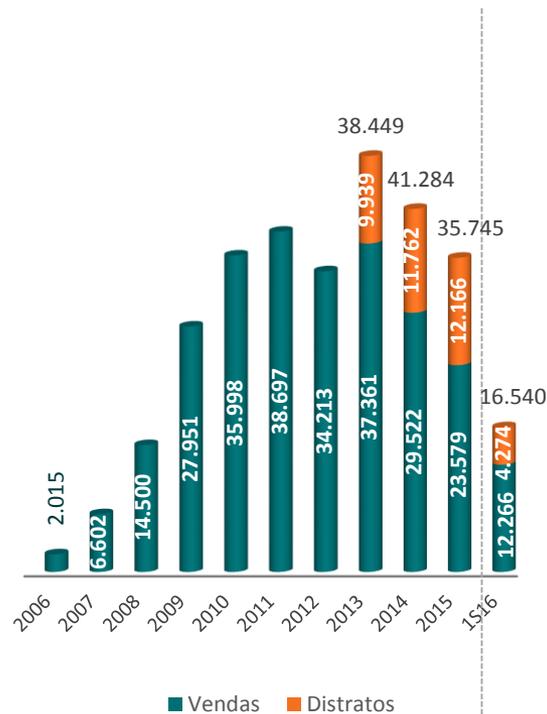
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Resultados Operacionais

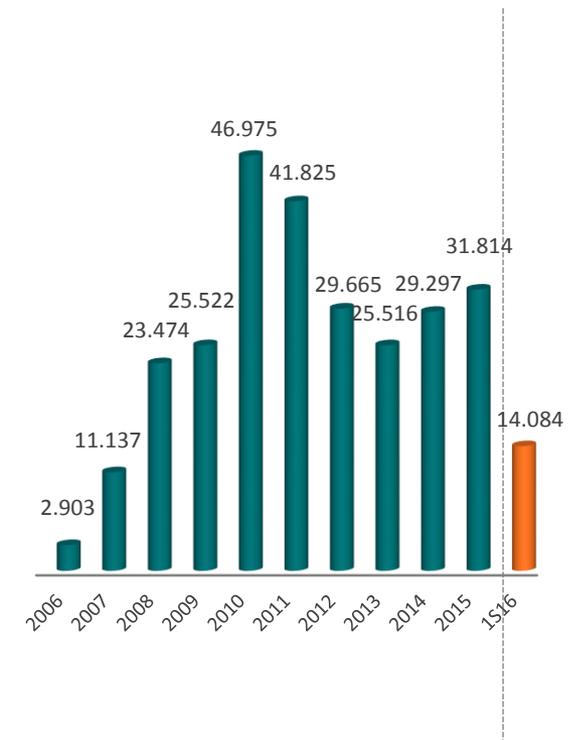
Banco de Terrenos - (unidades)



Vendas Contratadas^{1,2} - (unidades)



Lançamentos - (unidades)



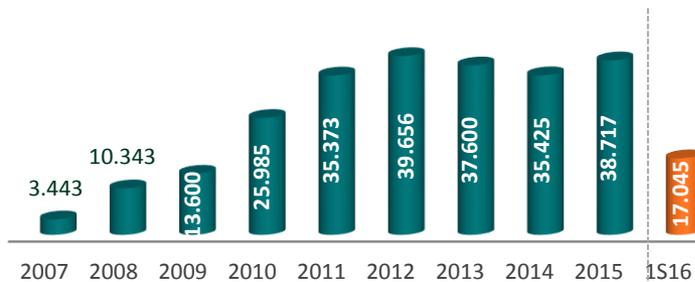
Fonte: Companhia

Nota: (1) Vendas líquidas de permuta e brutas de cancelamentos; (2) Os histórico de cancelamentos das vendas passou a ser apurado, apenas, a partir de 2013.

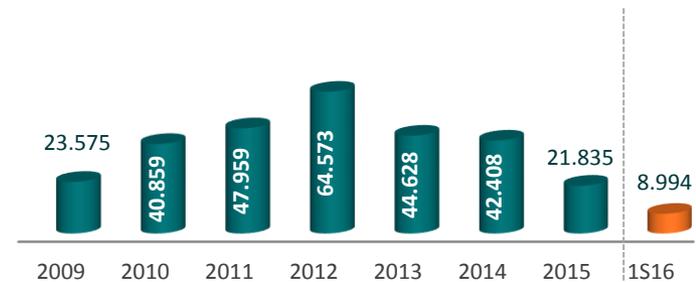
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Resultados Operacionais

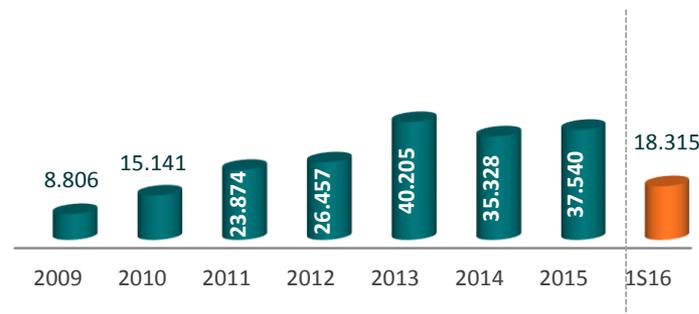
Unidades Produzidas (unidades)



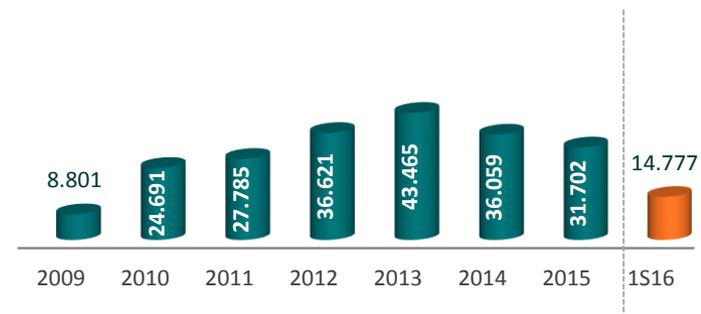
Unidades Contratadas (unidades)



Unidades Concluídas (unidades)



Unidades Repassadas (unidades)



Fonte: Companhia

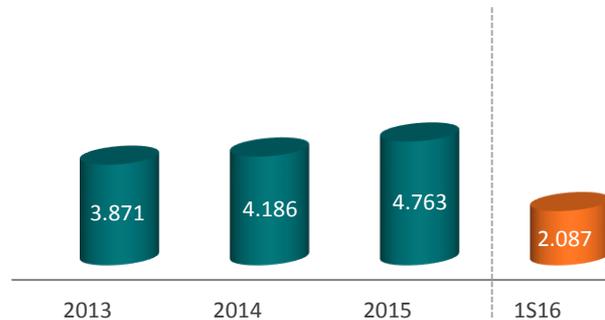
13

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

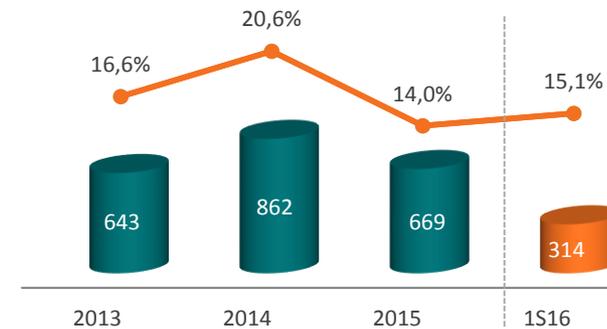
Resultados Financeiros

Considerando (i) Receita líquida, (ii) EBITDA Ajustado e Margem EBITDA Ajustado, (iii) Lucro líquido e Margem Líquida atribuídos a sócios controladores e (iv) Dívida Líquida, tem-se:

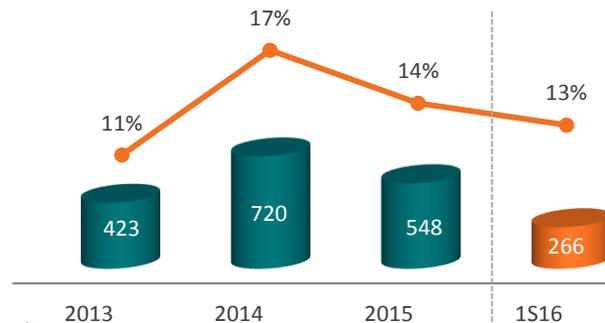
Receita Líquida - (R\$ milhões)



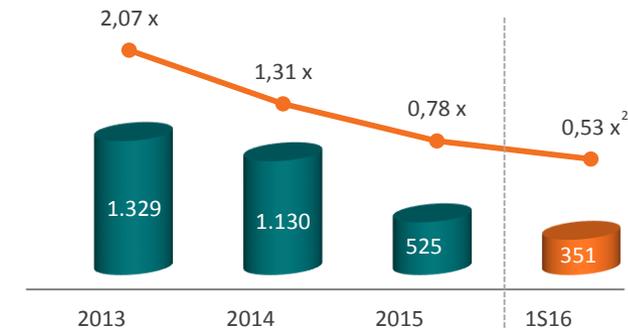
EBITDA¹; Margem EBITDA - (R\$ milhões); (%)



Lucro Líquido; Margem Líquida - (R\$ milhões); (%)



Dívida Líquida; Dívida Líquida/EBITDA¹ - (R\$ milhões)

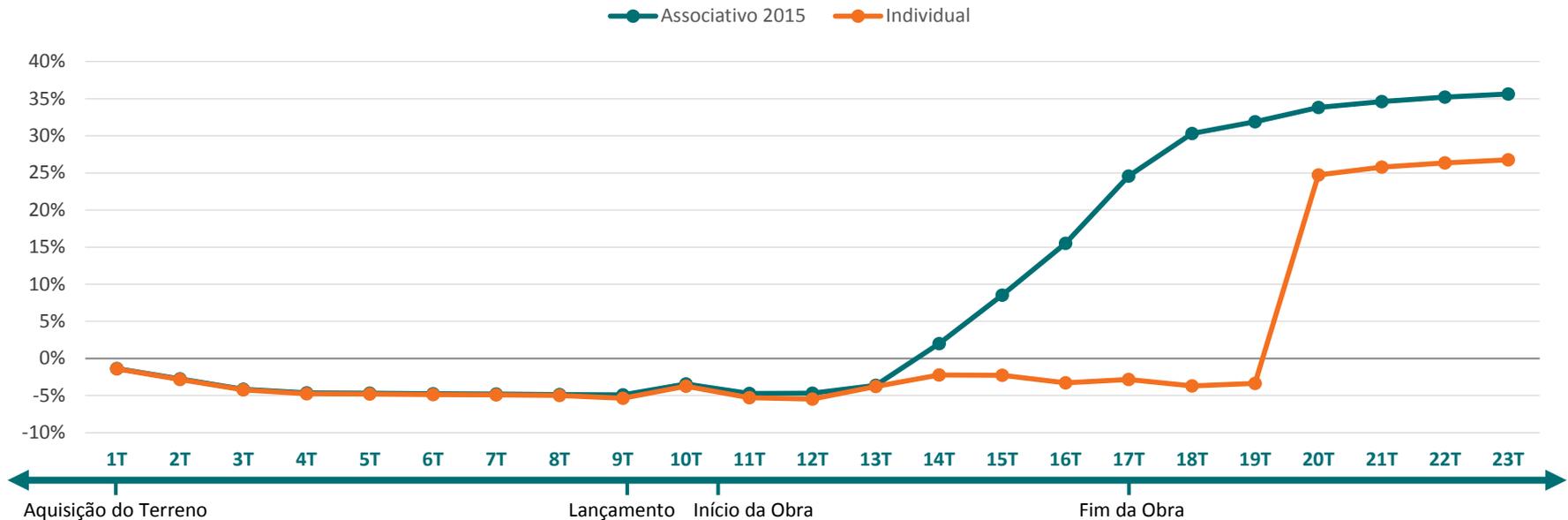


Fonte: Companhia

Nota: (1) 2014: com efeito do Valor Justo da LOG de R\$ 268 milhões; (2) O índice é calculado com base no EBITDA dos últimos 12 meses.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fluxo de Caixa



- Desde o início das vendas simultâneas, que condiciona o fechamento do contrato à aprovação do crédito, a MRV reduziu consideravelmente o seu fluxo de recebíveis, contribuindo assim para uma menor necessidade de capital de giro por projeto lançado
- O crédito associativo, que concede o crédito ao consumidor ainda durante a fase construtiva do empreendimento, diminui significativamente o risco de distrato

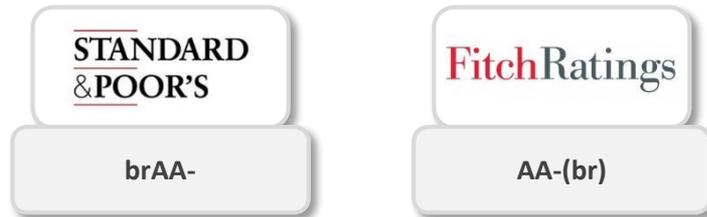
Fonte: Companhia

15

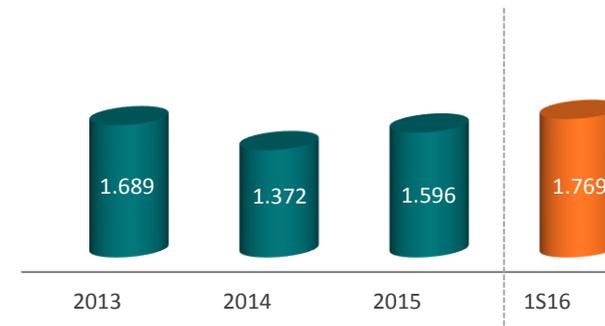
LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Rating e Endividamento

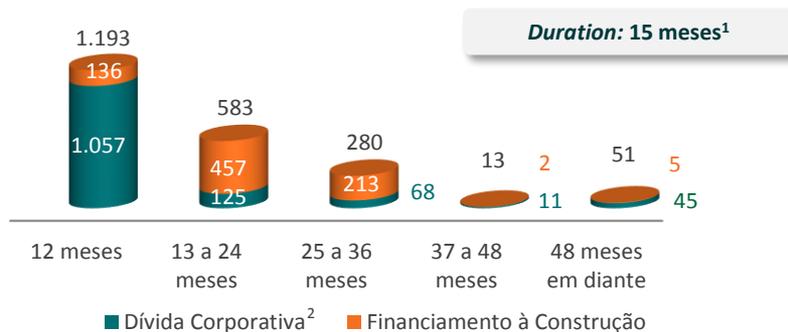
Rating Corporativo



Posição de Caixa - (R\$ milhões)



Perfil da Dívida - (R\$ milhões)



(R\$ milhões)	Saldo Devedor Jun/16	Saldo Devedor /Total (%)	Custo Médio
CDI	1.294	61,0%	CDI + 1,6%
TR	814	38,4%	TR + 9,0%
Outros	12	0,5%	5,5%
Total	2.120	100,00%	13,89%

Fonte: Companhia

Nota: (1) Data base: 30 de julho de 2016; (2) Inclui arrendamento mercantil

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Índice



A MRV

1



O Setor de Habitação

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5

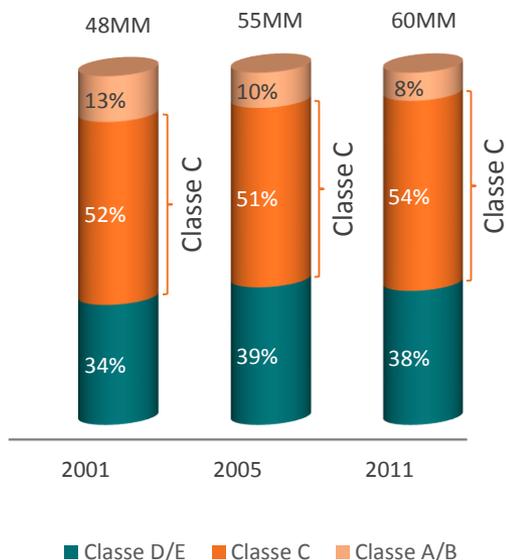


Equipe de Distribuição

6

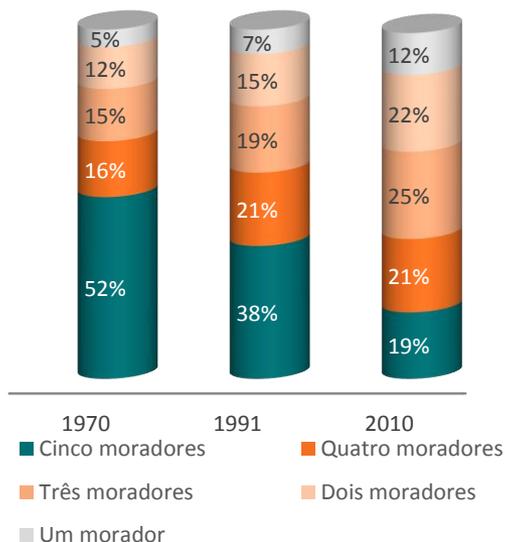
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Família por Faixas de Renda¹



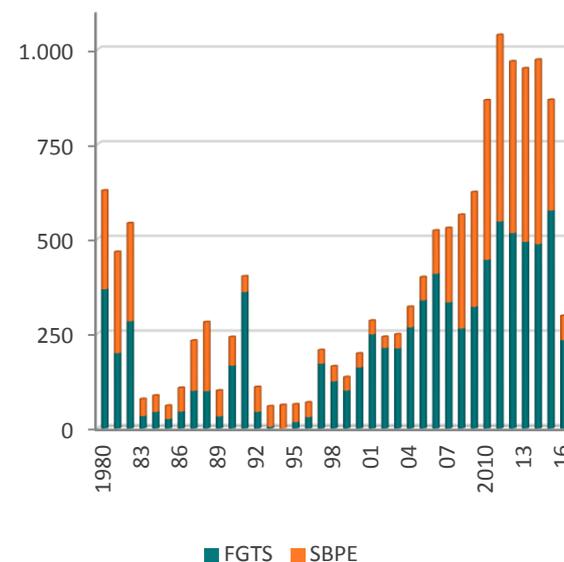
Evolução de Moradores por Apartamento

Famílias Menores = Mais demanda



Evolução da Oferta de Crédito

Unidades (mil) financiadas pelo FGTS + SBPE (Poupança)



Déficit Habitacional de 6,2 milhões de domicílios em 2014

Fonte: IBGE, 2012; IBGE 2013; e CBIC – FGTS: jun/16; SBPE: jun/16

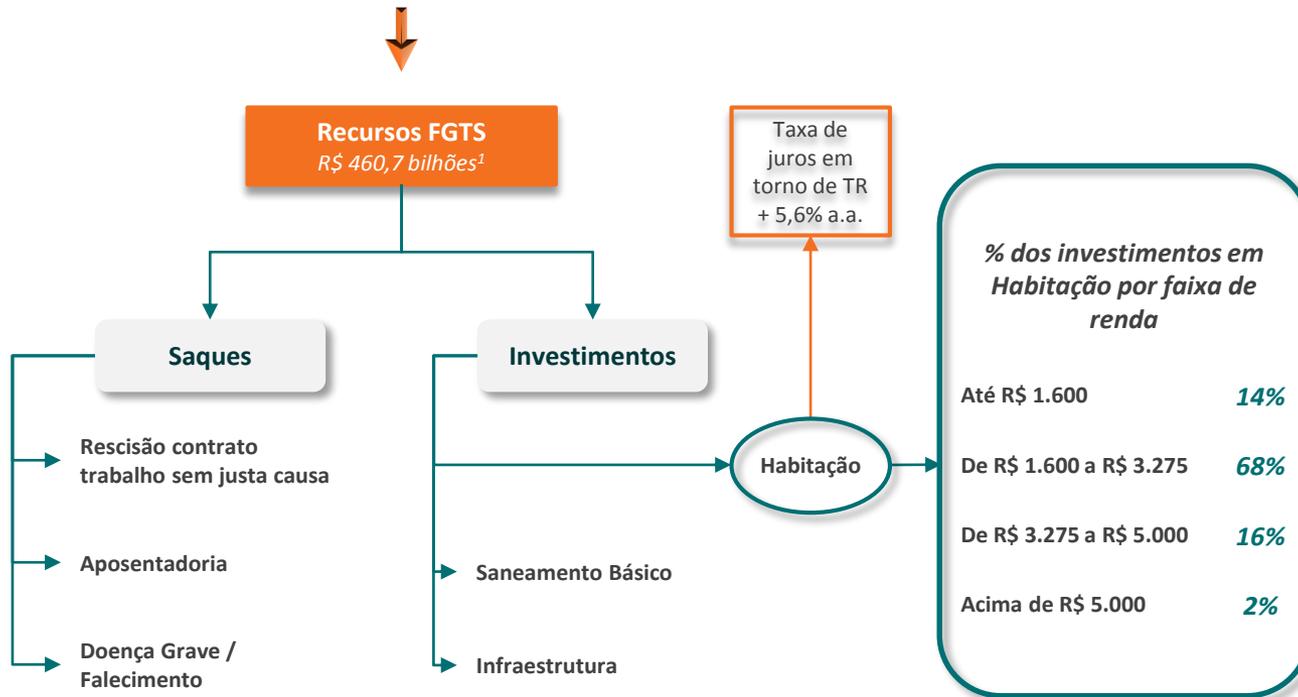
Nota: (1) Classe A/B: Acima de 10 salários mínimos, Classe C: 2 a 10 salários mínimos, e Classe D/E: Até 2 Salários Mínimos.

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

O FGTS

Depósitos equivalentes a 8% do salário bruto realizado pelos empregadores

Remuneração do trabalhador:
TR + 3,00% a.a.



- Criado em 1967, o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) busca proteger o trabalhador.
- O trabalhador pode realizar saques nos casos de emergência ou para aquisição/amortização de imóveis.
- Os recursos também são utilizados para investimentos em habitação, saneamento e infraestrutura.

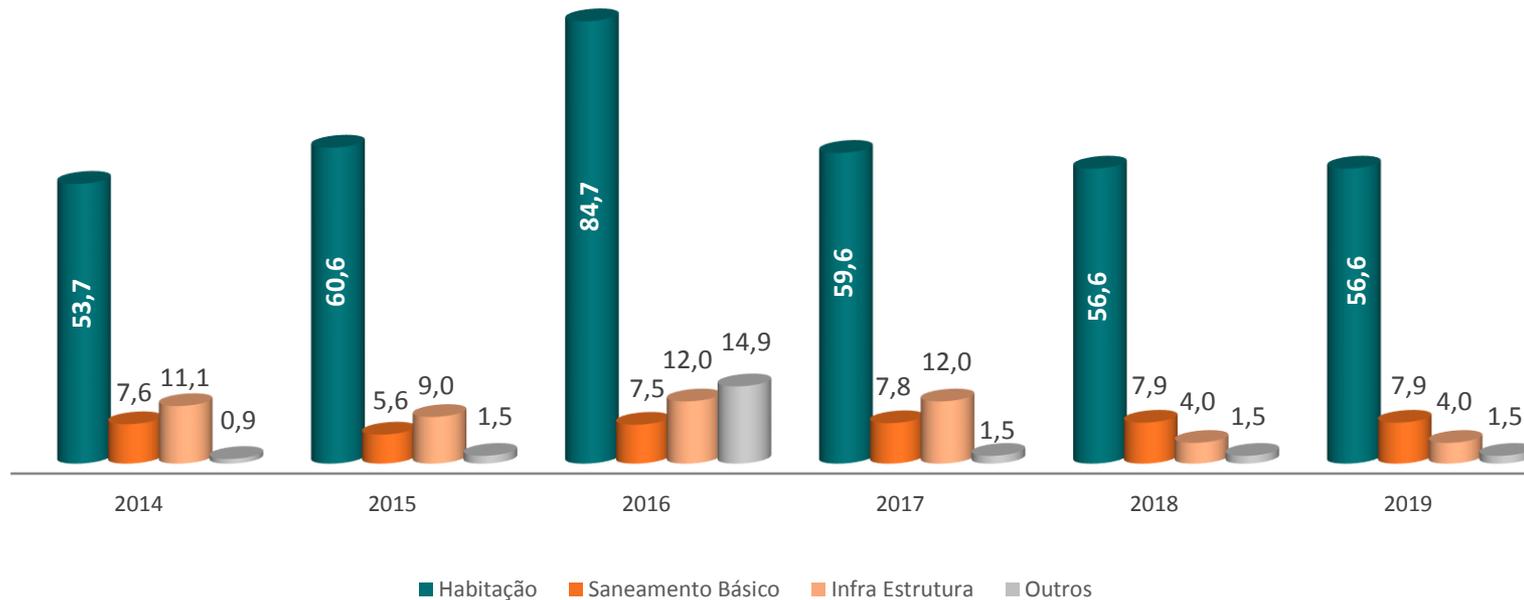
86% dos financiamentos foram destinados para unidades que atendem o perfil dos clientes MRV

Fonte: Orçamento FGTS 2015

Nota: (1) Dados referentes a 2015

LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

O FGTS



De 2016 a 2019 o FGTS tem orçado **R\$ 253,4 bilhões** para ser investido em Habitação

Fonte: Circular CAIXA nº 724, de 25 de maio de 2016

20

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

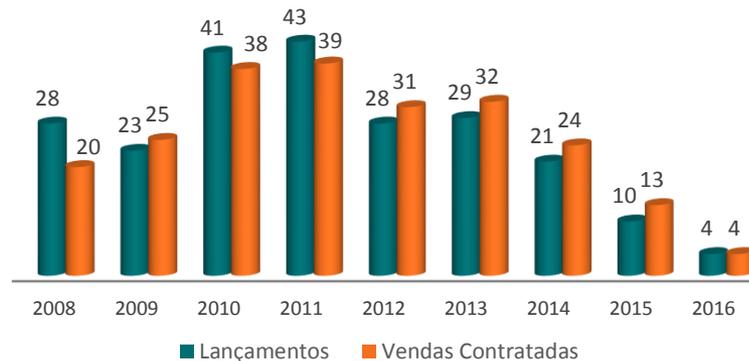
Setor de Habitação

A partir de 2012 houve uma desaceleração da atividade nos segmentos de média e alta renda, impulsionada pelo cenário econômico brasileiro

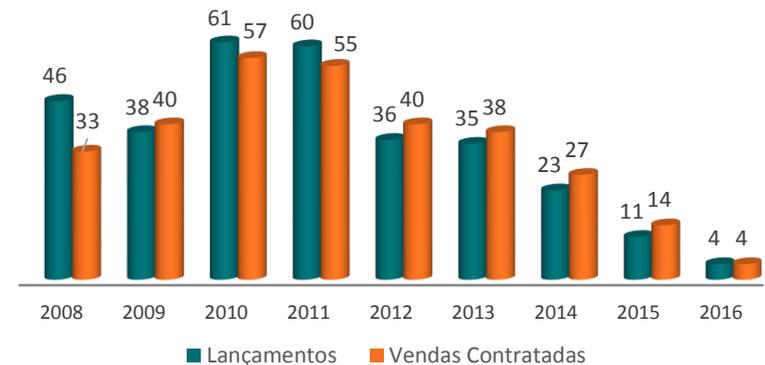
Históricos de Lançamentos¹ e Vendas¹ (em R\$ bilhões - % cia)

INCC acumulado
2008 a 2016: 58,6%

Valores Nominais



Valores Inflacionados



Fonte: Relatórios das Companhias – MRV, Cyrela, Gafisa, Tenda, PDG, Rossi, Brookfield (até 9M14), CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec, Helbor, JHSF, João Fortes, CR2.

Nota: (1) 2016 contempla os meses de janeiro a junho.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

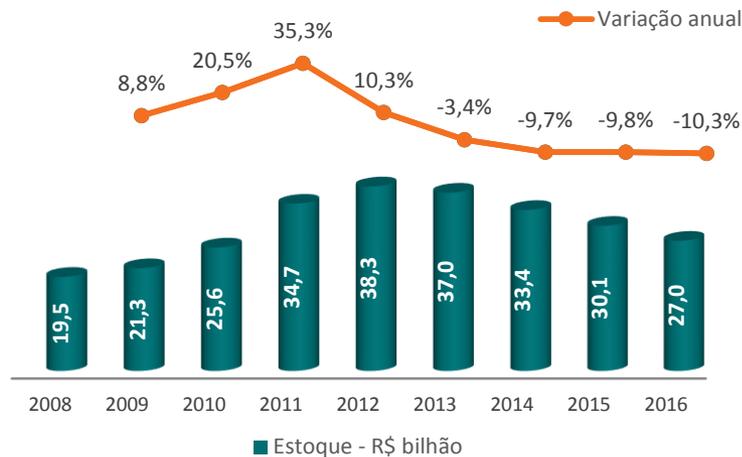
Setor de Habitação

De 2008 ao primeiro semestre de 2016, o estoque do setor reduziu 13,2%. (Valores reais)

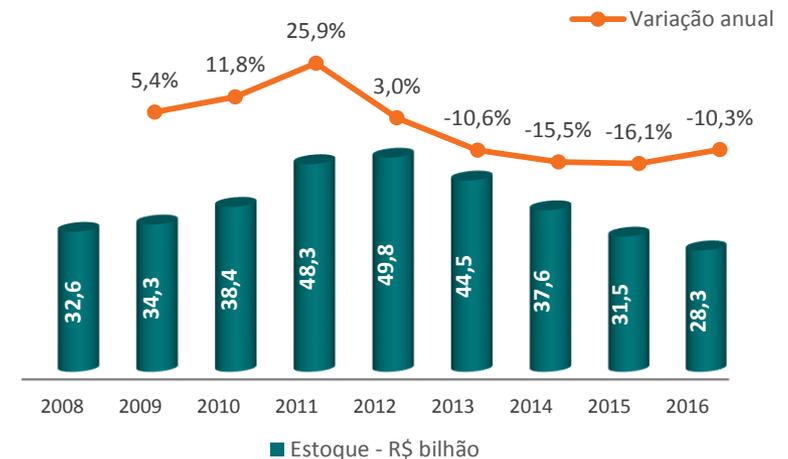
Estoque¹ (em R\$ bilhões - % cia)

INCC acumulado
2008 a 2016: 58,6%

Valores Nominais



Valores Inflationados



Fonte: Relatórios das Companhias – MRV, Cyrela, Gafisa, Tenda, PDG, Rossi, Brookfield (até 9M14), CCDI (até 2011), Viver, Even, Rodobens, Trisul, Tecnisa, Direcional, Eztec, Helbor, JHSF, João Fortes, CR2.

Nota: (1) 2016 contempla os meses de janeiro a junho.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Índice



A MRV

1



O Setor de Habitação

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



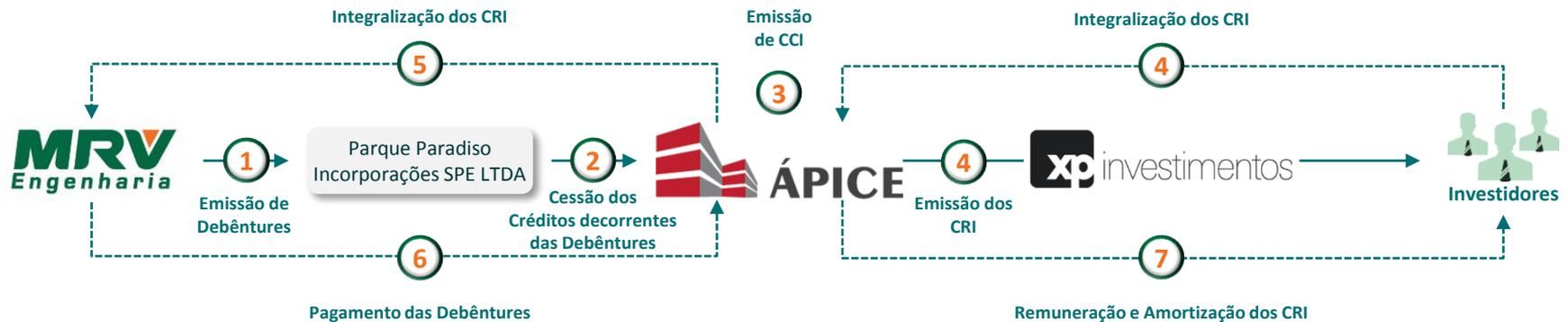
Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Estrutura da Operação - Fluxograma

(Página 38 do Prospecto)



- 1 A Devedora celebrará com a Cedente, com a interveniência e anuência da Emissora, a Escritura de Emissão de Debêntures, a qual prevê a emissão de debêntures, não conversíveis em ação, da espécie sem garantia real ou fidejussória, a serem subscritas de forma privada pela Cedente.
- 2 Por meio do Contrato de Cessão celebrado entre a Cedente, a Emissora e a Devedora, a Cedente cederá à Emissora os direitos de crédito oriundos das Debêntures, observados os termos e as condições do Contrato de Cessão;
- 3 Por meio da Escritura de Emissão de CCI, a ser celebrada entre a Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, a Emissora emitirá a CCI, para representar os Créditos Imobiliários, nos termos da Lei 10.931, de acordo com as condições ali previstas;
- 4 A Emissora, por sua vez, vinculará a totalidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, aos CRI, por meio do Termo de Securitização, a ser celebrado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, nos termos da Lei 9.514 e da Instrução CVM 414. A Emissora emitirá os CRI com lastro nos Créditos imobiliários, os quais serão distribuídos pelo Coordenador Líder aos Investidores, em regime misto de garantia firme de colocação e melhores esforços de colocação;
- 5 A Emissora pagará o Valor da Cessão em favor da Devedora, a cada Data de Integralização, por conta e ordem da Cedente. Nos termos do Contrato de Cessão, o pagamento de cada parcela do Valor da Cessão implicará, para todos os fins, a integralização das Debêntures, em quantidade proporcional ao Valor da Cessão devido;
- 6 O pagamento da amortização e remuneração das Debêntures serão realizados diretamente na Conta Centralizadora, na data de vencimento das Debêntures; e
- 7 O pagamento da amortização e Remuneração são realizados aos Investidores, com os recursos oriundos do pagamento da amortização e Remuneração das Debêntures.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Índice



A MRV

1



O Setor de Habitação

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Termos e Condições da Oferta

(Páginas 21 a 23 e 69 do Prospecto)

Securizadora / Emissora	ÁPICE SECURITIZADORA S.A.
Coordenador Líder	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Regime de Distribuição	Os CRI serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução CVM 400, sob regime de garantia firme de colocação até o limite de R\$150.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sendo os R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) restantes distribuídos sob regime de melhores esforços de colocação.
Cedente	PARQUE PARADISO INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
Devedora	MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A.
Lastro dos CRI	Créditos Imobiliários, representados pela CCI emitida pela Emissora, sob forma escritural, nos termos da Escritura de Emissão de CCI, para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários.
Créditos Imobiliários	Os créditos representados pela CCI e oriundos das Debêntures, com valor total da emissão de R\$ 270.000.000,00 (duzentos e setenta milhões de reais), na Data de Emissão das Debêntures, bem como todos e quaisquer outros encargos devidos por força da Escritura de Emissão de Debêntures, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos na Escritura de Emissão de Debêntures.
Número de Séries	A presente Emissão é realizada em série única.
Número da Série da Emissão	64ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora;

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Termos e Condições da Oferta

(Páginas 21 a 26 do Prospecto)

Valor Total da Emissão	Na Data da Emissão, o valor correspondente a R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), observado que: (i) a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI desde que haja colocação de CRI equivalentes a, no mínimo, o Montante Mínimo; e (iii) o valor total originalmente ofertado poderá ser aumentado em até 35% (trinta e cinco por cento) mediante o exercício total ou parcial da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar isto é, em até 70.000 (setenta mil) CRI, equivalentes à R\$ 70.000.000 (setenta milhões de reais).
Quantidade de CRI	Serão emitidos 200.000 (duzentos mil) CRI, observado: (i) que a Oferta pode ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, observado o Montante Mínimo; e (iii) o eventual exercício da Opção de Lote Adicional e/ou da Opção de Lote Suplementar.
Valor Nominal Unitário dos CRI	Os CRI terão valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais), na Primeira Data de Integralização.
Data de Emissão dos CRI	A data de emissão dos CRI, qual seja, 1º de novembro de 2016
Data de Vencimento dos CRI	A data de vencimento efetiva dos CRI, qual seja, 05 de dezembro de 2018
Juros Remuneratórios	A partir da Primeira Data de Integralização, os CRI farão jus a juros remuneratórios, incidentes de forma anual, ano base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, sobre o Valor Nominal Unitário, correspondentes a 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescido de um spread de 0,4% a.a. (quatro décimos por cento ao ano).
Pagamento de Remuneração e Amortização dos CRI	A Remuneração e a Amortização dos CRI serão pagos em parcela única, em 05 de dezembro de 2018.
Atualização Monetária	Os CRI não serão objeto de atualização monetária.
Classificação do Risco Preliminar	AA-sf(exp)(bra), atribuído pela Fitch Ratings Brasil LTDA.

27

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Termos e Condições da Oferta

(Páginas 21 a 26 e 67 do Prospecto)

Garantias	Não serão constituídas garantias específicas, reais ou pessoais, sobre os CRI, os quais não contarão também com garantia flutuante da Emissora.
Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado dos CRI	É vedada a amortização antecipada facultativa ou resgate antecipado facultativo dos CRI, inclusive a exclusivo critério da Emissora.
Destinação de Recursos	Os recursos obtidos com a subscrição dos CRI serão utilizados na forma descrita na seção "Destinação dos Recursos" do Prospecto Preliminar.
Registro para Distribuição, Negociação e Custódia Eletrônica	Os CRI serão depositados, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 541, para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela CETIP; e para negociação no mercado secundário, por meio (i) do CETIP21, administrado e operacionalizado pela CETIP; e (ii) do PUMA, administrado e operacionalizado pela BM&FBOVESPA, em mercados de bolsa e mercados de balcão organizado, sendo a liquidação financeira dos eventos de pagamento e a custódia eletrônica dos CRI realizada por meio do sistema de compensação e liquidação da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.
Forma	Os CRI serão emitidos sob a forma nominativa e escritural.
Agente Fiduciário ou Custodiante	PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Escriturador	ITAÚ CORRETORA DE VALORES S.A.
Banco Liquidante	O ITAÚ UNIBANCO S.A.
Início do Período de Reserva	10/10/2016, sendo que: (i) o Período de Reservas para Pessoas Vinculadas se encerrará em 14/10/2016; e (ii) o Período de Reservas para Investidores que não sejam Pessoas Vinculadas se encerrará em 25/10/2016.
Procedimentos de Subscrição e Integralização	A integralização e liquidação dos CRI ocorrerá durante todo o Prazo Máximo de Colocação, em cada uma das Datas de Integralização, observados os eventos que ensejam o encerramento da Oferta, conforme previstos no Prospecto Preliminar.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Índice



A MRV

1



O Setor de Habitação

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

RISCOS DA OPERAÇÃO

Não existe jurisprudência firmada acerca da securitização, o que pode acarretar perdas por parte dos Investidores

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico desta Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas por meio de contratos e títulos de crédito, tendo por diretrizes a legislação em vigor.

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro em relação a estruturas de securitização, em situações de litígio e/ou falta de pagamento poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para promoção da eficácia da estrutura adotada para os CRI, na eventualidade de necessidade de reconhecimento ou exigibilidade por meios judiciais de quaisquer de seus termos e condições específicos ou ainda pelo eventual não reconhecimento pelos tribunais de tais indexadores por qualquer razão.

Os Créditos Imobiliários constituem o Patrimônio Separado, de modo que o atraso ou a falta do recebimento dos valores decorrentes dos Créditos Imobiliários, assim como qualquer atraso ou falha pela Emissora ou a insolvência da Emissora, poderá afetar negativamente a capacidade de pagamento das obrigações decorrentes dos CRI.

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos, tendo como objeto social a aquisição e securitização de créditos por meio da emissão de títulos lastreados nesses créditos, cujos patrimônios são administrados separadamente.

O Patrimônio Separado tem como única fonte os recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários. Qualquer atraso, falha ou falta de recebimento destes pela Emissora poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações decorrentes dos respectivos CRI, sendo que caso os pagamentos dos Créditos Imobiliários tenham sido realizados pela MRV, na forma prevista no Contrato de Cessão, a MRV não terá qualquer obrigação de fazer

novamente tais pagamentos.

Na hipótese de a Emissora ser declarada insolvente, o Agente Fiduciário deverá assumir temporariamente a administração do Patrimônio Separado. Em assembleia, os Titulares de CRI poderão deliberar sobre as novas normas de administração Patrimônio Separado ou optar pela liquidação deste, que poderá ser insuficiente para quitar as obrigações da Emissora perante os respectivos Titulares de CRI.

Não realização adequada dos procedimentos de execução e atraso no recebimento de recursos decorrentes dos Créditos Imobiliários

A Emissora, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários, e o Agente Fiduciário, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, são responsáveis por realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários, de modo a garantir a satisfação do crédito dos Titulares de CRI, em caso de necessidade.

A realização inadequada dos procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários por parte da Emissora ou do Agente Fiduciário, em desacordo com a legislação ou regulamentação aplicável, poderá prejudicar o fluxo de pagamento dos CRI.

Adicionalmente, em caso de atrasos decorrentes de demora em razão de cobrança judicial dos Créditos Imobiliários também pode ser afetada a capacidade de satisfação do crédito, afetando negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI.

Risco de pagamento das despesas pela Devedora

Nos termos do Contrato de Cessão, todas e quaisquer despesas relacionadas à Oferta e à Emissão, se incorridas, serão arcadas exclusivamente, direta e/ou indiretamente, pela Devedora. Adicionalmente, em nenhuma hipótese a Emissora possuirá a obrigação de utilizar recursos próprios para o pagamento de Despesas.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Desta forma, caso a Devedora não realize o pagamento das Despesas, estas serão suportadas pelo Patrimônio Separado e, caso este não seja suficiente, pelos Titulares dos CRI, o que poderá afetar negativamente os Titulares dos CRI.

RISCOS DOS CRI E DA OFERTA

Riscos relacionados à Tributação dos CRI

Os rendimentos gerados por aplicação em CRI por pessoas físicas estão atualmente isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei 11.033, isenção essa que pode sofrer alterações ao longo do tempo. Eventuais alterações na legislação tributária eliminando a isenção acima mencionada, criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidentes sobre os CRI, a criação de novos tributos ou, ainda, mudanças na interpretação ou aplicação da legislação tributária por parte dos tribunais ou autoridades governamentais poderão afetar negativamente o rendimento líquido dos CRI para seus titulares.

Falta de liquidez dos CRI

Ainda não está em operação no Brasil o mercado secundário de CRI de forma ativa 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 decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, o investidor que subscrever ou adquirir os CRI poderá encontrar dificuldades para negociá-los com terceiros no mercado secundário, devendo estar preparado para manter o investimento nos CRI até a Data de Vencimento.

Portanto, não há qualquer garantia ou certeza de que o titular do CRI conseguirá liquidar suas posições ou negociar seus CRI pelo preço e no momento desejado, e, portanto, uma eventual alienação dos CRI poderá causar prejuízos ao seu titular.

Risco de distribuição parcial e de redução de liquidez dos CRI

A presente Oferta poderá ser concluída mesmo em caso de distribuição parcial dos CRI, desde que sejam subscritos e integralizados CRI equivalentes ao Montante Mínimo, objeto da Garantia Firme.

Ocorrendo a distribuição parcial, os CRI que não foram colocados serão cancelados após o término do período de distribuição, o que poderá afetar a liquidez dos CRI detidos pelos Investidores.

Risco de Liquidez

Os CRI não poderão ser negociados no mercado secundário até a divulgação do anúncio de encerramento, uma vez que só então poderá ser verificado atendimento das condições estabelecidas pelos subscritores nos respectivos boletins de subscrição.

Quórum de deliberação em Assembleia Geral

Algumas deliberações a serem tomadas em Assembleias Gerais são aprovadas por maioria simples dos presentes nas respectivas Assembleias Gerais, e, em certos casos, há a exigência de quórum qualificado, conforme Termo de Securitização e da legislação pertinente. O titular de pequena quantidade de CRI pode ser obrigado a acatar determinadas decisões, contrárias ao seu interesse, não havendo mecanismos de venda compulsória no caso de dissidência do Titular do CRI em determinadas matérias submetidas à deliberação em Assembleia Geral. Além disso, a operacionalização de convocação e realização de Assembleias Gerais poderá ser afetada negativamente em razão da grande pulverização dos CRI, o que levará a eventual impacto negativo para os Titulares de CRI.

Indisponibilidade de Negociação dos CRI no Mercado Secundário até o Encerramento da Oferta

Conforme previsto no item “Registro para Colocação e Negociação” do Prospecto, o início da negociação na CETIP e na BM&FBOVESPA dos CRI ocorrerá apenas no 1º Dia Útil subsequente à

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Data de Encerramento da Oferta, conforme na seção “Cronograma de Etapas da Oferta” do Prospecto, observado também o disposto no inciso “ii” da Instrução CVM 400. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária dos CRI no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Ausência de diligência legal das informações do Formulário de Referência da Emissora e ausência de opinião legal relativa às informações do Formulário de Referência da Emissora.

As informações do Formulário de Referência da Emissora não foram objeto de diligência legal para fins desta Oferta e não foi emitida opinião legal sobre a veracidade, consistência e suficiência das informações, obrigações e/ou contingências constantes do Formulário de Referência da Emissora. Adicionalmente, não foi obtido parecer legal do assessor jurídico da Oferta sobre a consistência das informações fornecidas no prospecto e formulário de referência com aquelas analisadas durante o procedimento de diligência legal na emissora.

RISCOS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O risco de crédito da MRV e a inadimplência dos Créditos Imobiliários ou do Contrato de Cessão pode afetar adversamente os CRI

A capacidade do Patrimônio Separado de suportar as obrigações decorrentes da emissão dos CRI depende do adimplemento, pela MRV, dos pagamentos decorrentes dos Créditos Imobiliários, bem como da capacidade de a Cedente de cumprir com obrigações no âmbito dos Documentos da Operação.

O Patrimônio Separado, constituído em favor dos titulares de CRI, não conta com qualquer garantia ou coobrigação da Emissora. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos titulares de CRI dos montantes devidos dependerá do adimplemento dos Créditos Imobiliários, pela MRV, em tempo hábil para o pagamento dos valores devidos aos titulares de CRI. Eventual inadimplemento dessas obrigações pela MRV e/ou pela Cedente poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

Ademais, é importante salientar que não há garantias de que os procedimentos de cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários serão bem sucedidos.

Portanto, uma vez que o pagamento das remunerações e amortização dos CRI depende do pagamento integral e tempestivo, pela MRV dos respectivos Créditos Imobiliários, a ocorrência de eventos internos ou externos que afetem a situação econômico-financeira da MRV e suas respectivas capacidades de pagamento poderá afetar negativamente o fluxo de pagamentos dos CRI e a capacidade do Patrimônio Separado de suportar suas obrigações, conforme estabelecidas no Termo de Securitização.

A cessão dos Créditos Imobiliários e o pagamento do Valor da Cessão dependem da implementação de condições precedentes, estabelecidas no Contrato de Cessão, que podem não se verificar

O pagamento do Valor da Cessão pela Emissora à Cedente será pago de forma fracionada, conforme ocorra a liquidação dos CRI, nos termos da cláusula 3.1 do Contrato de Cessão.

O pagamento do Valor da Cessão somente será realizado pela Cessionária após o atendimento das condições precedentes previstas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão, conforme descritas no item “Condições Precedentes” da seção “Sumário dos Principais Instrumentos da Oferta – Contrato de Cessão” do Prospecto.

A não verificação total das condições precedentes elencadas na cláusula 3.2 do Contrato de Cessão poderá impedir o pagamento do Valor da Cessão, com impacto aos titulares de CRI.

Risco de originação e formalização dos Créditos Imobiliários

A CCI representa os Créditos Imobiliários, oriundos das Debêntures. Problemas na originação e na formalização dos Créditos Imobiliários podem ensejar o inadimplemento dos Créditos Imobiliários, além da contestação de sua regular constituição por terceiros, causando

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 101 e 102 do Prospecto)

prejuízos aos Titulares de CRI.

Ocorrência de Resgate Antecipado e/ou Amortização Antecipada dos CRI e da Oferta

Poderá haver resgate antecipado e /ou amortização antecipada dos CRI na ocorrência de eventos de Liquidação do Patrimônio Separado ou caso não haja acordo sobre a Taxa Substitutiva ou na verificação de Eventos de Vencimento Antecipado das Debêntures. Nesse caso, os CRI serão resgatados antecipadamente e poderá não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Risco de Vencimento Antecipado ou Pré-Pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora será responsável pela cobrança dos Créditos Imobiliários, conforme descrito na cláusula 2.3.1 do Termo de Securitização. Adicionalmente, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM 28, em caso de inadimplemento nos pagamentos relativos aos CRI, o Agente Fiduciário deverá realizar os procedimentos de execução dos Créditos Imobiliários e pagamento antecipado dos CRI. Nesse caso, poderia não haver recursos suficientes no Patrimônio Separado para a quitação das obrigações perante os Titulares de CRI. Consequentemente, os Titulares de CRI poderão sofrer perdas financeiras em decorrência de tais eventos, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Na ocorrência de um dos Eventos de Vencimento Antecipado, seja de forma automática ou não-automática conforme disposto na Escritura de Emissão de Debêntures, tal situação acarretará em redução do horizonte original de investimento esperado pelos titulares de CRI. Os Investidores poderão sofrer perdas financeiras, inclusive por tributação, pois (i) não há qualquer garantia de que existirão outros ativos no mercado com risco e retorno semelhante aos CRI; (ii) a rentabilidade dos CRI poderia ser afetada negativamente; e (iii) a atual legislação tributária referente ao imposto de renda determina alíquotas diferenciadas em decorrência do prazo de aplicação, o que poderá resultar na aplicação efetiva de uma alíquota superior à que seria aplicada caso os CRI fossem liquidados na sua Data de Vencimento.

Risco de Concentração e efeitos adversos na Remuneração e Amortização

Os Créditos Imobiliários são devidos, em sua totalidade, pela MRV. Nesse sentido, o risco de crédito do lastro dos CRI está concentrado na MRV, sendo que todos os fatores de risco aplicáveis a ela, a seu setor de atuação e ao contexto macro e microeconômico em que ela está inserida são potencialmente capazes de influenciar adversamente a capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários e, consequentemente, a amortização e a remuneração dos CRI.

RISCOS RELACIONADOS À MRV

Parcela substancial dos recursos para financiamento dos empreendimentos residenciais populares e dos clientes da MRV é fornecida pela CEF e BB.

Os empreendimentos e as aquisições de unidades pelos clientes da MRV são financiados principalmente por meio de empréstimos bancários, destacando-se, os financiamentos concedidos pela Caixa Econômica Federal (CEF) e o Banco do Brasil (BB), que são controlados pela União.

Por serem instituições financeiras sujeitas à maior ingerência política, podem sofrer mudanças na metodologia de concessão de crédito atualmente vigente, reduzindo a disponibilidade e/ou

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

benefícios das condições de seus financiamentos. Adicionalmente, a suspensão, interrupção ou lentidão das atividades da CEF e do BB para a aprovação dos projetos, concessão de financiamentos para os clientes da MRV, medição da evolução das obras, entre outras atividades, podem impactar negativamente as operações da MRV e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos CRI.

Tanto o financiamento de empreendimentos, quanto dos clientes utilizam, em sua maioria, os recursos oriundos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS), fundo criado pelo Governo Federal, com o objetivo de proteger o trabalhador demitido sem justa causa, bem como possibilitar a utilização dos recursos para aquisição de imóveis, aposentadoria, dentre outros.. Por ser administrado em parte pelo Governo Federal, o FGTS pode sofrer mudanças em seus parâmetros capazes de impactar adversamente o setor imobiliário e a MRV e, conseqüentemente, o fluxo financeiro dos CRI.

Ademais, o crescimento da MRV está em parte vinculado à disponibilidade de crédito habitacional por parte de instituições financeiras públicas. A atividade da MRV exige volumes importantes de capital de giro. Portanto, a suspensão, interrupção ou mudança significativa nesta disponibilidade poderá afetar a estimativa de crescimento e o desenvolvimento dos negócios da MRV e, conseqüentemente, a capacidade de a MRV honrar as obrigações decorrentes das Debêntures.

A atratividade das áreas onde a MRV possui terrenos em estoque pode cair, o que poderá impactar adversamente o resultado operacional da MRV.

A atratividade das áreas onde estão localizados os terrenos da MRV poderá vir a cair significativamente entre a data de sua aquisição e a incorporação do empreendimento ao qual se destina em consequência das condições econômicas ou de mercado (ex: construções nas proximidades dos empreendimentos que afetem a atratividade dos imóveis). A queda da atratividade dessas áreas pode afetar adversamente o resultado das vendas dos empreendimentos aos quais se destinam e os resultados operacionais da MRV e, conseqüentemente, a capacidade de a MRV honrar as obrigações decorrentes das Debêntures,

afetando o fluxo financeiro dos CRI.

A perda de membros da alta administração da MRV, ou a incapacidade de a MRV atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode ter um efeito adverso relevante sobre as atividades da MRV, situação financeira e resultados operacionais.

A capacidade de a MRV manter uma posição competitiva depende em larga escala dos serviços da alta administração da MRV. Nem todas essas pessoas estão sujeitas a contrato de trabalho de longo prazo ou a pacto de não concorrência, portanto a MRV não pode garantir que terá sucesso em atrair e manter pessoal qualificado para integrar a alta administração e acompanhar o ritmo do crescimento da MRV. A perda dos serviços de quaisquer dos membros da alta administração ou a incapacidade de atrair e manter pessoal adicional para integrá-la, pode causar um efeito adverso relevante nas atividades da MRV, com potencial impacto negativo na sua situação financeira, em seus resultados e nos fluxos de pagamentos dos CRI.

Os negócios da MRV podem ser afetados adversamente caso não sejam obtidas as autorizações exigidas para os empreendimentos da MRV no devido tempo.

Todos os terrenos adquiridos e por adquirir pela MRV para fins de incorporação, execução de projetos imobiliários, bem como comercialização e eventual financiamento junto a instituições financeiras estão sujeitos à obtenção de determinadas licenças, autorizações e registros perante órgãos municipais, cartórios e demais órgãos competentes. Caso a MRV não seja capaz de obter o registro competente com relação a quaisquer dos empreendimentos no devido tempo, a MRV poderá ser afetada adversamente e sofrer atrasos e, eventualmente, cancelamentos em seus empreendimentos. A não obtenção das autorizações necessárias pela MRV em tempo hábil poderá afetar as suas atividades e a sua capacidade de honrar as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo ao fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV poderá não ser capaz de manter ou aumentar seu histórico de crescimento.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

A MRV pode não ser capaz de aumentar ou manter níveis similares de crescimento no futuro, e seus resultados operacionais nos últimos períodos ou exercícios podem não ser indicativos de seu desempenho futuro. O crescimento interno da MRV exigiu, e espera-se que continue a exigir, uma considerável adaptação em seus negócios, especialmente em controles internos, produtividade e em recursos administrativos, técnicos, operacionais e financeiros da MRV.

O crescimento adicional e a expansão nos mercados atuais poderão resultar na necessidade de novas adaptações dos recursos da MRV e depender substancialmente da capacidade da MRV de implementar e gerir a expansão desses recursos. Se a MRV não for capaz de responder de modo rápido e adequado a esta expansão, seus resultados operacionais e financeiros poderão vir a ser adversamente afetados, com potencial impacto negativo ao fluxo financeiro dos CRI e aos Titulares de CRI.

O crescimento futuro da MRV poderá exigir capital adicional, que poderá não estar disponível ou, caso disponível, poderá não ter condições satisfatórias.

As operações da MRV exigem volumes significativos de capital de giro. A MRV poderá ser obrigada a levantar capital adicional, proveniente da emissão de ações, de títulos de dívida ou de empréstimos bancários, tendo em vista o crescimento e desenvolvimento futuros de suas atividades. A MRV não pode assegurar a disponibilidade de capital adicional ou, se disponível, que este terá condições satisfatórias. A falta de acesso a capital adicional em condições satisfatórias pode restringir o crescimento e desenvolvimento futuros das atividades da MRV, situação financeira e os resultados operacionais da MRV e, conseqüentemente, o preço dos valores mobiliários de sua emissão, ou mesmo a sua capacidade de adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures.

Reconhecimento de receita de venda e custos pode ter ajustes

A receita de venda das unidades da MRV é reconhecida com base no método contábil da evolução financeira, que é dado pela relação entre o custo incorrido e o custo orçado (método do percentual de execução – POC). Como os custos orçados podem ser revisados conforme a elaboração da obra, podem ocorrer revisões pelo aumento de estimativa de custos e/ou redução

na receita previamente reconhecida gerando um impacto negativo resultados financeiros da MRV, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações decorrentes das Debêntures e no fluxo financeiro dos CRI.

Cadastro de Empregadores

O “Cadastro de Empregadores” de trabalhadores em condições análogas ao escravo tem seu funcionamento regulado pela Portaria Interministerial nº 2, publicada em 12 de Maio de 2011. Eventual inclusão no “Cadastro de Empregadores” poderá causar impactos negativos às suas operações e, conseqüentemente, na sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures.

A participação da MRV em sociedades de propósito específico cria riscos adicionais, incluindo possíveis problemas no relacionamento financeiro e comercial com seus parceiros.

A MRV investe em sociedades de propósito específico em conjunto com outras incorporadoras imobiliárias e construtoras brasileiras. Os riscos inerentes às sociedades de propósito específico incluem a potencial falência dos parceiros em suas sociedades de propósito específico e a possibilidade de surgimento de interesses econômicos ou comerciais divergentes ou incompatíveis entre a MRV e os referidos parceiros. Caso um parceiro da sociedade de propósito específico não cumpra suas obrigações ou fique financeiramente impossibilitado de arcar com sua parcela dos aportes de capital necessários, a MRV poderá ser obrigada a efetuar investimentos adicionais ou prestar serviços adicionais para compensar a falta de aportes pelo mesmo. Ainda, os sócios de uma sociedade de propósito específico poderão ser responsabilizados por obrigações em determinadas áreas, incluindo questões fiscais, trabalhistas, proteção ao meio ambiente e consumidor. Tais eventos, se ocorrerem, poderão impactar adversamente os negócios da MRV e a sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo ao fluxo de pagamentos dos CRI.

Eventuais atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da MRV, os quais estão fora do controle da MRV, podem ter um efeito adverso na imagem da MRV, seus negócios e a sujeitar

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 104 e 105 do Prospecto)

à imposição de responsabilidade civil.

A MRV adquire material de construção diretamente dos fabricantes ou, quando necessário, de seus representantes. Serviços de instalação e montagem estão inclusos no fornecimento ou são terceirizados. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos da MRV dependem de fatores que estão fora de seu controle, incluindo, mas não se limitando, a qualidade e tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na construção de seus empreendimentos pode ter um efeito adverso na imagem da MRV e no relacionamento com seus clientes, podendo afetar negativamente seus negócios e operações. Conforme disposto no artigo 618 do Código Civil, a MRV é responsável, conforme os prazos legais, sobre defeitos estruturais em seus empreendimentos e poderá vir a ser demandada. A ocorrência de atrasos e falhas nos empreendimentos imobiliários da MRV poderá ocasionar impactos negativos aos resultados da MRV e sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Elevação no preço dos insumos pode pressionar o custo de empreendimentos

Os preços de insumos da MRV estão sujeitos a flutuações e aumentos por fatores alheios ao controle da MRV, podendo resultar aumento do custo de produção. O risco desta situação é maior em commodities e materiais sujeitos a preços repesados. Os principais itens que propiciam aumento de preço de materiais são: variação alta da cotação do dólar, dos preços dos metais, energia elétrica e resina e os dissídios salariais dos diversos setores. Adicionalmente, além de a MRV estar sujeita a reajustes baseados em diversos índices, a MRV também está sujeita a alterações na legislação tributária, com alteração de alíquotas de impostos ou criação de novos tributos que venham a encarecer os insumos necessários à construção, pressionando o custo do produto final, dificultando a comercialização dos imóveis ou a diminuição da lucratividade da MRV, o que poderá afetar negativamente os seus resultados e a sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV está sujeita a um risco de inadimplência.

As instituições financeiras não têm como prática conceder financiamento de 100% (cem por cento) do valor da unidade, em consequência o cliente contrata diretamente com a MRV o financiamento desta diferença, o chamado “pró-soluto”.

A MRV está sujeita aos riscos normalmente associados à concessão de financiamentos, incluindo risco de crescimento da inflação, falta de pagamento do principal e juros e risco de aumento dos custos dos recursos por nós captados, e neste caso a ausência da garantia real. Caso haja um crescimento no número de clientes inadimplentes e/ou aumento nos custos de captação de recursos da MRV, sua situação financeira e os resultados das suas operações podem ser adversamente afetados.

Caso o comprador venha a se tornar inadimplente, a MRV não pode garantir que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor de qualquer contrato de venda a prazo, o que poderia ter um efeito relevante adverso em seus resultados operacionais, na sua capacidade de adimplir as obrigações decorrentes das Debêntures, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Adicionalmente, a MRV e as demais empresas do setor imobiliário, captam recursos a diferentes taxas e indexadores e podem não conseguir repassar aos seus clientes tais condições de remuneração, de modo a MRV conceder financiamentos com indexadores diferentes. O descasamento de taxas e prazo entre a captação de recursos realizada pela MRV e os financiamentos concedidos pela MRV poderá vir a afetar o seu fluxo de caixa e desempenho financeiro, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

Falta de disponibilidade de recursos para aquisição de unidades habitacionais e/ou aumento das taxas de juros podem prejudicar o poder de compra dos clientes da MRV.

A falta de disponibilidade de recursos para financiamentos de unidades habitacionais a pessoas

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

físicas no mercado e/ou aumento das taxas de juros desses financiamentos podem diminuir o poder de compra ou a disposição dos potenciais compradores para financiar imóveis, reduzindo a demanda por imóveis residenciais ou aumentando o cancelamento das vendas, afetando os resultados operacionais e financeiros da MRV, com potencial impacto negativo no fluxo de pagamentos dos CRI.

A MRV está exposta a riscos associados à compra, incorporação imobiliária, construção e venda de imóveis.

Existem riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos, volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra de alto nível, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e mudanças nas leis ambientais e de zoneamento. As atividades da MRV podem ser especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, particularmente no segmento em que atuamos, em razão da desaceleração da economia e consequente redução de rendas, aumento das taxas de juros, de inflação e desemprego, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores;
- O ciclo de operação, desde a aquisição do terreno até a conclusão de uma obra, com suas aprovações finais, é muito longo, deixando as empresas desse segmento mais expostas às incertezas econômicas que podem afetar o apetite do consumidor, custos de construção, disponibilidade de mão de obra e materiais;
- A MRV pode ser impedida no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou de condições de mercado, de corrigir monetariamente seus recebíveis, de acordo com as taxas de inflação vigentes, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto financeira ou economicamente inviável;
- O grau de interesse dos compradores por um novo projeto lançado ou o preço de venda por

unidade necessário para vender todas as unidades podem ficar significativamente abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo e/ou o valor total de todas as unidades a serem vendidas torne-se significativamente diferente do esperado;

- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução, por parte dos clientes, da confiança em outras companhias que atuam no setor, incluindo a MRV;
- A MRV poderá ser afetada pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos residenciais populares nas regiões onde a MRV atua ou pode atuar no futuro;
- A MRV corre o risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade de seus empreendimentos e das áreas onde estão localizados;
- As margens de lucros da MRV podem ser afetadas em função de aumento nos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmios de seguro, tributos incidentes sobre imóveis ou atividades imobiliárias, mudança no regime tributário aplicável à construção civil e tarifas públicas;
- A MRV pode ser afetada pela escassez ou aumento no preço de terrenos bem localizados para a realização de seus empreendimentos nas regiões onde atua ou pode atuar no futuro;
- Oportunidades de incorporação podem desaparecer ou diminuir significativamente;
- A MRV pode ser afetada pela interrupção de fornecimento de materiais de construção e equipamentos;
- A construção e a venda das unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

dentro do cronograma planejado, acarretando um aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda; e

- Mudança na política de concessão de crédito poderia afetar a quantidade de financiamentos concedidos aos compradores de imóveis.

A ocorrência de quaisquer dos riscos acima pode causar um efeito adverso relevante sobre as atividades, condição financeira e resultados operacionais da MRV, com potencial impacto negativo à capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo dos CRI.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e a MRV poderá perder sua posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário brasileiro é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários, sobretudo locais, concorrem com a MRV (i) na aquisição de terrenos; (ii) na tomada de recursos financeiros para incorporação; e (iii) na busca de compradores em potencial. Na medida em que um ou mais dos concorrentes da MRV iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, as atividades da MRV, situação financeira e resultados operacionais podem vir a ser adversamente afetados se a MRV não for capaz de responder a tais pressões de modo rápido e adequado, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures. Ademais, alguns dos concorrentes da MRV poderão ter acesso a recursos financeiros em melhores condições que à MRV e, conseqüentemente, estabelecer uma estrutura de capital mais adequada às pressões de mercado, principalmente em períodos de instabilidade no mercado imobiliário.

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

Os compradores de empreendimentos residenciais populares geralmente dependem de empréstimos para financiar as suas aquisições. A falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento, a mudança nas políticas atuais de financiamento para empreendimentos residenciais populares e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Por exemplo, o Conselho Monetário Nacional (CMN) frequentemente altera o valor dos recursos que os bancos devem ter disponíveis para o financiamento imobiliário, em especial, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH). Caso o CMN restrinja o valor desses recursos disponibilizados para a obtenção de financiamento imobiliário ou aumente as taxas de juros, a conseqüente falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros provavelmente afetariam adversamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Ainda, mudanças nas regras de utilização do FGTS, podem impactar as taxas de juros para financiamento de empreendimentos residenciais populares, bem como a disponibilidade de recursos o que pode impactar negativamente a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiarem suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis da MRV, afetando adversa e significativamente suas atividades, condição financeira e resultados operacionais, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamentos dos CRI.

As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação, o que em caso de alterações podem vir a afetar adversamente as suas atividades.

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa a edificações, zoneamento, e meio-ambiente, expedida por diversas autoridades federais, estaduais e

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 107 e 108 do Prospecto)

municipais, que afetam a aquisição de terrenos e as atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento e necessidade de obtenção de licenças, bem como leis e regulamentos para proteção ao consumidor. A MRV é obrigada a obter aprovação de várias autoridades governamentais para desenvolvermos a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia. As operações da MRV também estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas normas ambientais podem acarretar em atrasos, fazer com que incorra em custos significativos para cumpri-las e outros custos adicionais, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da MRV, com potencial impacto negativo na capacidade de a MRV adimplir as suas obrigações no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures e, conseqüentemente, ao fluxo de pagamentos dos CRI.

O aumento de alíquotas de tributos existentes e a criação de novos tributos durante o prazo em que os contratos de venda a prazo da MRV estejam em vigor poderão prejudicar de maneira relevante a sua situação financeira e os seus resultados operacionais.

No passado, o Governo Federal, com certa frequência, aumentou alíquotas de tributos, criou novos tributos e modificou o regime de tributação. Caso o Governo Federal venha a aumentar alíquotas de tributos existentes ou criar novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis enquanto os contratos de venda a prazo estejam em vigor, a situação da MRV financeira e os seus resultados operacionais poderão ser prejudicados de maneira relevante, na medida em que não pudermos alterá-los a fim de repassar tais aumentos de custos aos clientes da Companhia. Além disso, um aumento das alíquotas ou a criação de novos tributos incidentes na compra e venda de imóveis, que sejam repassados aos clientes, podem vir a aumentar o preço final aos clientes, reduzindo a demanda pelos empreendimentos da MRV e/ou afetando suas margens.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil

Com a aprovação da Lei nº 11.638/2007, complementada pela Lei nº 11.941/2009, foram introduzidas novas regras contábeis aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil com o objetivo de convergência com as práticas contábeis internacionais (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standard Board (IASB). As demonstrações financeiras são preparadas de acordo com o IFRS, aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo CPC, pela CVM e pelo CFC, e com todos os pronunciamentos emitidos pelo CPC. Estas normas incluem a Orientação OCPC 04 – Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras – no que diz respeito ao reconhecimento de receitas e respectivos custos e despesas decorrentes de operações de incorporação imobiliária durante o andamento da obra (método do percentual de execução POC). Nesse processo de convergência para o IFRS, além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro, que podem afetar os resultados das operações da MRV de forma relevante, alterar o modo de como a Companhia elaborará suas futuras demonstrações e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do controle da Devedora e não podem ser previstos.

Com relação aos países estrangeiros onde a Companhia atue

A companhia não possui operação em outros países.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente, países da Zona do Euro e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina, países de economia emergente, países da Zona do Euro e Estados Unidos. A conjuntura econômica desses países é significativamente diferente da conjuntura econômica do Brasil. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente podem reduzir o interesse dos

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 108 e 109 do Prospecto)

investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, inclusive os valores mobiliários de emissão da MRV, principalmente pela Companhia ter a maior parte de suas ações em circulação detidas por estrangeiros. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Quaisquer dos acontecimentos acima mencionados poderá prejudicar a negociação dos valores mobiliários da MRV, além de dificultar o seu acesso ao mercado de capitais e ao financiamento de suas operações no futuro, em termos aceitáveis ou absolutos.

Com relação aos riscos socioambientais

As atividades da MRV estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental, e em caso de alterações ou novas regulamentações a Companhia pode ser afetada adversamente. O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano, de meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e “habite-se”, além de possibilidade de acarretarem em custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da MRV.

RISCOS DO REGIME FIDUCIÁRIO

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, estabelece 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 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 Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

RISCOS RELACIONADOS À CEDENTE

Invalidez ou Ineficácia da Cessão

A cessão dos Créditos Imobiliários pela Cedente poderá ser declarada inválida ou tornada ineficaz, com impactos negativos ao fluxo de pagamento dos CRI após a sua aquisição pela Emissora, caso apurado em ação judicial própria que a cessão foi realizada em: (i) fraude contra

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 109 e 110 do Prospecto)

credores, incluindo, sem limitação, o disposto no artigo 130 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, se, no momento da cessão dos Créditos Imobiliários, conforme disposto na legislação em vigor, a Cedente estiver insolvente ou, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, passe a esse estado; (ii) fraude à execução em processos civil e/ou trabalhista, (a) caso quando da cessão dos Créditos Imobiliários a Cedente seja sujeito passivo de demanda judicial capaz de reduzi-la à insolvência; (b) caso sobre os Créditos Imobiliários pendente, na data de aquisição, demanda judicial fundada em direito real e (c) nos demais casos previstos em lei; (iii) fraude à execução fiscal, se a Cedente, quando da cessão dos Créditos Imobiliários, sendo sujeito passivo de débito para com a Fazenda Pública por crédito tributário regularmente inscrito como dívida ativa, não dispuser de bens para total pagamento da dívida fiscal; (iv) caso os Créditos Imobiliários, já se encontrem vinculados a outros negócios jurídicos, inclusive por meio da constituição de garantias reais; ou (v) meio a um pedido de falência, recuperação judicial ou extrajudicial da Cedente.

RISCOS RELACIONADOS À EMISSORA

Risco relacionado ao registro da CVM

A Emissora atua no mercado como companhia securitizadora de créditos imobiliários, nos termos da Lei 9.514, e sua atuação depende do registro de companhia aberta junto à CVM. Caso a Emissora venha a não atender os requisitos exigidos pelo órgão, em relação a seu registro de companhia aberta, sua autorização pode ser suspensa ou até mesmo cancelada, o que comprometeria sua atuação no mercado de securitização imobiliária e, portanto, sua atividade principal.

Risco Relacionado à Originação de Novos Negócios e Redução na Demanda por Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio

A Emissora depende de originação de novos negócios de securitização imobiliária e do agronegócio, bem como da demanda de investidores pela aquisição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários e do Agronegócio de sua emissão. Inúmeros fatores podem afetar a

demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio. Por exemplo, alterações na Legislação Tributária que resulte na redução dos incentivos fiscais para os investidores poderá reduzir a demanda dos investidores pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Recebíveis do Agronegócio. Caso a Emissora não consiga identificar projetos de securitização atrativos para o mercado ou, caso a demanda pela aquisição de Certificados de Recebíveis Imobiliários ou de Certificados de Agronegócio venha a ser reduzida, a Emissora poderá ser afetada.

Riscos Relativos à Importância de uma Equipe Qualificada

A perda de membros da equipe operacional da Emissora e/ou a sua incapacidade de atrair e manter pessoal qualificado poderá ter efeito adverso relevante sobre as atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora. A receita da Emissora provém basicamente da securitização de recebíveis, que necessita de uma equipe especializada, para prospecção, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos produtos da Emissora. Assim, eventual perda de componentes relevantes da equipe e a incapacidade de atrair novos talentos pode afetar a capacidade de geração de resultado da Emissora.

Riscos Relacionados à Falência, Recuperação Judicial ou Extrajudicial da Emissora

Ao longo do prazo de duração dos Certificados de Recebíveis Imobiliários ou dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio, a Emissora poderá estar sujeita a eventos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial. Eventuais contingências da Emissora, em especial as fiscais, previdenciárias e trabalhistas, nos termos da Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, poderão afetar tais créditos, principalmente em razão da falta de jurisprudência no Brasil sobre a plena eficácia da afetação de patrimônio.

A capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI depende exclusivamente do pagamento pela Devedora.

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Os CRI são lastreados pelos Créditos Imobiliários. Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Titulares de CRI dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do cumprimento total, pela Devedora, de suas obrigações assumidas nas Debentures, em tempo hábil para o pagamento pela Emissora dos valores decorrentes dos CRI. Os recebimentos de tais pagamentos podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo 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, 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 dos CRI.

Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A Emissora possui registro de companhia aberta desde 25 de novembro de 2010.

A sua atuação como securitizadora de emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e de Certificados de Recebíveis do Agronegócio depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos da CVM em relação às companhias abertas, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim, as suas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários e Certificados de Recebíveis do Agronegócio.

Crescimento da Emissora e de seu Capital

O capital atual da Emissora poderá não ser suficiente para suas futuras exigências operacionais e manutenção do crescimento esperado, de forma que a Emissora pode vir a precisar de fonte de financiamento externas. Não se pode assegurar que haverá disponibilidade de capital no momento em que a Emissora necessitar, e, caso haja, as condições desta captação poderiam afetar o desempenho da Emissora, afetando assim, as suas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, inclusive o CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços da Emissão

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades, como auditores, agente fiduciário, dentre outros. Caso, conforme aplicável, alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora, bem como criar ônus adicionais ao Patrimônio Separado.

Riscos relativos à limitação da responsabilidade da Emissora e ao Patrimônio Separado

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos do agronegócio e imobiliários, tendo como objeto social a aquisição e securitização de quaisquer direitos creditórios do agronegócio e créditos imobiliários passíveis de securitização por meio da emissão de certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, nos termos da Lei 11.076 e da Lei 9.514, cujos patrimônios são administrados separadamente. Os patrimônios separados de cada emissão têm como principal fonte de recursos os respectivos créditos do agronegócio ou créditos imobiliários e suas respectivas garantias.

Qualquer atraso ou falta de pagamento de créditos do agronegócio ou imobiliários poderá afetar negativamente a capacidade da Emissora de honrar as obrigações assumidas junto aos Titulares de CRI, tendo em vista, inclusive, o fato de que, nas operações de que participa, o patrimônio da Emissora não responde, de acordo com os respectivos termos de securitização, pela solvência dos devedores ou coobrigados. O patrimônio líquido da Emissora, em 31 de março de 2016, era de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), ou seja, inferior ao Valor Total da Emissão. A Emissora não dispõe e não há garantias de que disporá de recursos ou bens suficientes para efetuar pagamentos aos Titulares de CRI, decorrentes da responsabilidade prevista nos termos do artigo 12 da Lei 9.514.

RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 111 e 112 do Prospecto)

Impacto de crises econômicas nas emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários

As operações de financiamento imobiliário apresentam historicamente uma correlação direta com o desempenho da economia nacional. Eventual retração no nível de atividade da economia brasileira, ocasionada seja por crises internas ou crises externas, pode acarretar elevação no patamar de inadimplemento de pessoas físicas e jurídicas, inclusive dos devedores dos financiamentos imobiliários.

Uma eventual redução do volume de investimentos estrangeiros no País poderá ter impacto no balanço de pagamentos, o que poderá forçar o Governo Federal a ter maior necessidade de captações de recursos, tanto no mercado doméstico quanto no mercado internacional, a taxas de juros mais elevadas. Igualmente, eventual elevação significativa nos índices de inflação brasileiros e eventual desaceleração da economia americana podem trazer impacto negativo para a economia brasileira e vir a afetar os patamares de taxas de juros, elevando despesas com empréstimos já obtidos e custos de novas captações de recursos por empresas brasileiras.

Interferência do Governo Brasileiro na economia pode causar efeitos adversos nos negócios da Emissora e da MRV

O Governo Brasileiro tem poderes para intervir na economia e, ocasionalmente, modificar sua política econômica, podendo adotar medidas que envolvam controle de salários, preços, câmbio, remessas de capital e limites à importação, entre outros, que podem causar efeito adverso relevante nas atividades da Emissora e da MRV.

As atividades, situação financeira e resultados operacionais da Emissora, da MRV e da Cedente poderão ser prejudicados de maneira relevante ou adversamente afetados devido a modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como (i) taxas de juros; (ii) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, como aqueles que foram impostos em 1989 e no início de 1990; (iii) flutuações cambiais; (iv) inflação; (v) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vi) política fiscal; e (vii) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal, nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro, sendo assim, tais incertezas e outros acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar ou causar efeitos adversos nas atividades e resultados operacionais da Emissora, da MRV e da Cedente.

Efeitos dos mercados internacionais

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive economias desenvolvidas e emergentes. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários das companhias brasileiras. Crises em outros países de economia emergente ou políticas econômicas diferenciadas podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, incluindo os CRI, o que poderia prejudicar seu preço de mercado. Ademais, acontecimentos negativos no mercado financeiro e de capitais brasileiro, eventuais notícias ou indícios de corrupção em companhias abertas e em outros emissores de títulos e valores mobiliários e a não aplicação rigorosa das normas de proteção dos investidores ou a falta de transparência das informações ou, ainda, eventuais situações de crise na economia brasileira e em outras economias poderão influenciar o mercado de capitais brasileiro e impactar negativamente os títulos e valores mobiliários emitidos no Brasil.

A inflação e os esforços da ação governamental de combate à inflação podem contribuir significativamente para a incerteza econômica no Brasil e podem provocar efeitos adversos no negócio da Emissora e da MRV

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(Páginas 112 e 113 do Prospecto)

aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído uma manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. As taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive aumento ou redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e também, sobre a MRV, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e da MRV.

Condições da Economia e da Política Brasileira

Historicamente, o cenário político do país influenciou o desempenho da economia brasileira e as crises políticas afetaram a confiança dos investidores e do público em geral, o que resultou na desaceleração econômica e elevou a volatilidade de valores mobiliários emitidos no exterior por companhias brasileiras.

O produto interno bruto do Brasil, ou PIB, em termos reais, cresceu 2,3% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) em 2013 e 0,1% (um décimo por cento) em 2014, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Em 2015, o PIB teve uma queda de 3,71% (três inteiros e setenta e um centésimos por cento), de acordo com as estimativas do Banco Central do Brasil divulgadas através do Relatório Focus.

Nesse sentido, vale ressaltar que, atualmente, o mercado brasileiro tem vivenciado uma alta volatilidade devido às incertezas que são derivadas da investigação em curso denominada "Lava Jato", conduzida pelo Ministério Público Federal, e, também, aos impactos desta investigação no

ambiente econômico e político do Brasil. Membros do governo federal brasileiro e do seu braço legislativo, bem como a alta administração de grandes empresas estatais têm sido acusadas de corrupção política pelo possível recebimento de propinas em contratos oferecidos pelo governo federal a várias empresas de infraestrutura, petróleo, gás e construção. Os ganhos advindos destas propinas teriam financiado partidos políticos da coalisão do atual governo federal, não tendo sido devidamente contabilizados ou publicamente informados.

O resultado potencial destas investigações é incerto, mas elas já têm um impacto negativo na imagem e na reputação das empresas envolvidas e na percepção geral do mercado acerca da economia brasileira. O cenário político brasileiro é ainda mais desafiador considerando o processo de impeachment que destituiu a ex-presidente Dilma Rousseff.

Não podemos prever se estas alegações levarão a posterior adicional instabilidade política ou econômica ou se novas alegações contra membros do governo aparecerão no futuro. Além disso, não podemos prever o resultado de qualquer daquelas alegações, nem mesmo, os efeitos que estas terão na economia brasileira.

Nesse contexto, os desdobramentos futuros no desenvolvimento das políticas do governo brasileiro e/ou a incerteza quanto ao momento em que novas políticas e regulamentos possam ser implementadas, são situações que estão fora do controle da MRV e que podem causar um efeito material adverso na MRV.

Acontecimentos e Percepção de Riscos em outros Países

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos.

A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

dos certificados de recebíveis do agronegócio e certificados de recebíveis imobiliários, emitidos pela Emissora. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos certificados de recebíveis imobiliários e afetar, direta ou indiretamente a Emissora, a MRV e a Cedente.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO PRELIMINAR E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO DOS CRI PELO INVESTIDOR ANTES DO INVESTIMENTO DE SEUS RECURSOS, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE “FATORES DE RISCO”.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

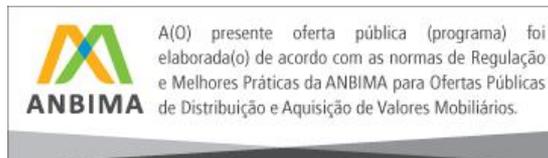
**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Esclarecimento

Este material tem caráter meramente informativo e publicitário. Para uma descrição mais detalhada da Oferta e dos riscos envolvidos, leia o Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores:

- (1) **Coordenador Líder:** www.xpi.com.br (neste website clicar em “Investimentos”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “CRI MRV - Oferta Pública de Distribuição da 1ª Série da 64ª Emissão de Certificados de Recebíveis do Imobiliários da Ápice Securitizadora S.A.” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”);
- (2) **Emissora:** <http://www.apicesec.com.br/emissoes?&Ano=2016> (neste website clicar em "2016", depois no item "informações" referente ao "CRI:64ª", posteriormente acessar o arquivo em pdf do Prospecto Preliminar com data mais recente);
- (3) **CVM:** <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar em “Informações Reguladas” ao lado esquerdo da tela, clicar em “Companhias”, clicar em “Consulta à Informações de Companhias”, clicar em “Documentos e Informações de Companhias”, buscar “Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.” no campo disponível. Em seguida acessar “Ápice Securitizadora Imobiliária S.A.”, clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública” e posteriormente acessar "download" do “Prospecto de Distribuição Pública” referente a Oferta pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª Série da 1ª Emissão de CRI da Ápice Securitizadora S.A.);
- (4) **CETIP:** <http://www.cetip.com.br> (neste website acessar "Comunicados e Documentos", o item "Prospectos", em seguida buscar "Prospectos CRI" e, posteriormente, acessar "Preliminar - 64ª série da 1ª emissão" na linha Ápice Securitizadora S.A.);
- (5) **BM&FBovespa:** http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/servicos/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/ (neste website clicar em “Ápice Securitizadora S.A.”, após clicar em “Os documentos relativos a distribuição pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 64ª série, 1ª emissão”, clicar em “Informações Relevantes”, em seguida clicar em “Documentos de Oferta de Distribuição Pública”, e então clicar no link referente ao “Prospecto Preliminar”).

Embora as informações constantes nesta apresentação tenham sido obtidas de fontes idôneas e confiáveis, e as perspectivas de desempenho dos ativos e da Oferta sejam baseadas em convicções e expectativas razoáveis, não há garantia de que o desempenho futuro seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas. As informações contidas neste Material Publicitário estão em consonância com o Prospecto Preliminar, porém não o substituem. O Prospecto Preliminar contém informações adicionais e complementares a este Material Publicitário e sua leitura possibilita uma análise detalhada dos Termos e Condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes. Ao potencial investidor é recomendada a leitura cuidadosa do Prospecto Preliminar, com especial atenção às disposições que tratam sobre os Fatores de Risco, aos quais o investidor estará sujeito.



**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Índice



A MRV

1



O Setor de Habitação

2



Estrutura da Operação

3



Termos e Condições da Oferta

4



Fatores de Risco

5



Equipe de Distribuição

6

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**

Equipe de Distribuição

Para maiores informações, favor entrar em contato com as Área de Distribuição do Coordenador Líder:



Coordenador Líder

Investidor Institucional

Rafael Quintas
Sérgio Vailati
Renato Junqueira

Investidor Não Institucional

Marcos Corazza
Felipe Campelo
Thomas Beattie
André Martins

(11) 3027-2335
(11) 3526-1864

**LEIA O PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA
ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO
“FATORES DE RISCO”**