

MAC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME n.º 30.579.348/0001-46

Código de Negociação B3: DMAC11

FATO RELEVANTE

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida da Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 36.113.876/0001-91, na qualidade instituição administradora (“Administradora”) do **MAC FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/ME sob o n.º 30.579.348/0001-46 (“Fundo”), comunica aos cotistas do Fundo e ao mercado que recebeu, nesta data, que foi notificado pela DIRECIONAL ENGENHARIA S/A, inscrita no CNPJ/ME sob o n. 16.614.075/0001-00 (“Direcional”), com a intenção de exercer a opção de compra da integralidade das ações ordinárias detidas pelo Fundo de emissão da Lago da Pedra Participações S/A, inscrita no CNPJ/ME 29.736.734/0001-15, e da Vila Alba Participações S/A., inscrita no CNPJ/ME sob n.º 30.834.716/0001-55 (“Ações” e “Companhias”, respectivamente), bem como quaisquer direitos creditórios detidos pelo Fundo em razão de sua posição como titular das Ações, ainda que referidos direitos tenham sido gerados em data anterior a da efetiva transferência das Ações, nos termos da cláusula 9.1. do Contrato de compra e venda de ações (“Contrato de Compra e Venda”), cujos termos e condições foram aprovados pelos cotistas do Fundo no âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 03 de setembro de 2018¹, pelo que o Fundo se comprometeu, de forma irrevogável e irretroatável, a transferir as Ações desde que presente qualquer uma das condições do Contrato de Compra e Venda (“Opção de Compra”).

Dentre as condições para o exercício da Opção de Compra elencadas no Contrato de Compra e Venda, figura a possibilidade do exercício da Opção de Compra a “*a partir do momento em que se tornar exigível o início do pagamento do Ajuste de Preço Inicial*”. Em 06 de abril de 2021, conforme [Fato Relevante](#) divulgado naquela data, tornou-se exigível o pagamento do Ajuste de Preço Inicial, estando presente portanto a condição para o exercício, pela Direcional, da Opção de Compra.

Nos termos do Anexo 9.1.5 do Contrato de Compra e Venda de Ações, o exercício da Opção de Compra se dará pelo preço a ser calculado de acordo com a fórmula e definições abaixo (“Preço da Opção de Compra”):

POC = {[CR x (1 – DescCR) + Valor Estoque x (1 – DescEst) – Permuta] x (1-TxVP) – Mkt – Dívida – CtsPagar – API} x (1- RedutorAPF)

Onde:

| | | |
|---------|---|--|
| POC | = | Valor devido pela Direcional ao Fundo em caso de exercício da opção de compra, nos termos deste documento na Data de Exercício; |
| CR | = | Somatório dos valores descritos nas rubricas de Contas a Receber dos balanços / balancetes das Companhias e cada SPE detida pelas Companhias; |
| DescCR | = | Valor referente ao desconto aplicado sobre o saldo de contas a receber de clientes equivalente a 4% fixo (referente a alíquota de imposto RET). |
| Estoque | = | Valor das unidades em estoque calculado considerando-se o preço do metro quadrado (Preço m ² por Área Privativa) das últimas 5 (cinco) vendas de cada uma das SPE anteriores a Data de Exercício, multiplicado pela soma das Áreas Privativas dos apartamentos remanescentes em |

¹ Disponível para consulta no Fundos.NET (endereço acima) e no *website* da Administradora, em <<https://www.oliveiratrust.com.br/scot/Arquivos/FI-957/1354911-14081-20201105191924.pdf>>.

estoque em cada uma das respectivas SPE na Data de Exercício. Calculado conforme fórmula abaixo:

| | | |
|------------|---|---|
| DescEst | = | Valor referente ao desconto aplicado sobre o valor das unidades em estoque equivalente à taxa de 10% fixo (referente a alíquota de imposto de 4% RET + 4,5% de comissão + 1,5% referente a despesas de manutenção de estoque, tais como IPTU e Condomínio); |
| Permuta | = | Valor Referente ao saldo a pagar a título de permuta por pagamento de terreno a ser calculado considerando a aplicação do percentual referente a cada empreendimento, conforme o caso, aplicado nos valores dos ativos CR e Estoque, conforme definidos acima; |
| TxVP | = | Equivalente a taxa de desconto a valor presente pré-definida de 10% fixo; |
| Mkt | = | Maior valor entre (i) 0 (zero) e (ii) a diferença entre R\$ 7.600.000,00 (sete milhões e seiscentos mil reais) e o somatório dos valores gastos pelas Companhias e pelas SPE a título de despesas de marketing na venda das unidades, conforme apurado no balanço ou balancete da respectiva Companhia e SPE; |
| Dívida | = | Somatório dos saldos devedores das dívidas detidas pelas Companhias e pelas SPE, na Data de Exercício. |
| API | = | Valor Referente ao saldo a pagar devido pelo Fundo à Direcional referente ao Ajuste de Preço Inicial, calculado com base no primeiro dia útil anterior à Data de Exercício. |
| RedutorAPF | = | Equivalente a 90% , correspondente ao Ajuste de Preço Final devido pelo Fundo à Direcional, conforme Contrato de Compra e Venda. |

Sendo que:

- (i) Considera-se como Data de Exercício a data de recebimento da notificação por escrito a ser enviada pela Direcional ao Fundo, ou seja, 28 de junho de 2021.
- (ii) Caso o resultado da fórmula POC seja inferior a 0 (Zero), considerar-se-á o valor de **R\$ 1,00**.
- (iii) O valor do Estoque deve considerar todas unidades em estoque das SPE na Data de Exercício, sendo equivalente ao somatório do resultado do cálculo realizado por SPE conforme fórmula abaixo:

$$\sum_{SPE} Pm^2 \times \text{ÁreaEstoque}$$

Onde:

| | | |
|-----------------|---|---|
| Pm ² | = | Preço por metro quadrado correspondente ao somatório do preço de vendas das últimas cinco unidades comercializadas dividido pelo somatório das Áreas Privativas destas unidades, cálculo realizado por SPE. |
| ÁreaEstoque | = | Somatório das Áreas Privativas das unidades disponíveis para venda (em estoque), cálculo realizado por SPE. |
| SPE | = | SPE com unidades disponíveis em estoque. |

Destes termos, o Preço da Opção de Compra, calculado pela Direcional no âmbito da notificação, nesta data, é de R\$1.351.877,48 (um milhão, trezentos e cinquenta e um mil, oitocentos e setenta e sete reais e quarenta e oito centavos).

A Administradora esclarece que está analisando o valor, as condições e os termos da notificação de exercício da Opção de Compra, inclusive os poderes de seus signatários para verificar sua validade, bem como as informações das Companhias e das respectivas SPE, que corroboram com as variáveis da fórmula expressa acima. Desta forma, o Preço da Opção de Compra poderá ser atualizado por meio de fato relevante complementar, a ser divulgado pela Administradora, tão logo concluído o procedimento de validação.

Por fim, cumpre esclarecer que, conforme estabelece o Contrato de Compra e Venda, o Fundo e a Direcional submeterão o exercício da Opção de Compra à aprovação prévia do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) como condição suspensiva do exercício da Opção de Compra e respectivo pagamento do Preço da Opção de Compra. O Preço da Opção de Compra será atualizado pelo índice do Certificado de Depósito Interfinanceiro – CDI, apurado e divulgado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, a partir de 31 de maio de 2021 até a data do efetivo pagamento, desde que haja manifestação favorável da autoridade antitruste, conforme previsto no Contrato de Compra e Venda de Ações.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 28 de junho de 2021.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora do Fundo