

MAC Fundo de Investimento Imobiliário

janeiro de 2019



Objetivo do Fundo

Proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme sua Política de Investimento, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários residenciais, através da aquisição de ações de emissão das companhias que os detêm, com a finalidade de rentabilizar os investimentos efetuados pelos cotistas mediante (a) o aumento do valor patrimonial das cotas advindo da valorização dos ativos do fundo; e (b) a posterior alienação, à vista ou a prazo, das unidades autônomas dos empreendimentos integrantes da carteira do fundo.

Informações Gerais

Início do Fundo:

31/08/2018

Patrimônio Líquido:

R\$206.851.159,20

CNPJ:

30.579.348/0001-46

Código BOVESPA:

DMAC11

ISIN:

BRDMACCTF003

Público Alvo:

Investidores qualificados

Administrador:

Oliveira Trust DTVM S.A.

Gestor:

Oliveira Trust Servicer S.A.

Taxa de Administração:

0,10% a.a. (mínimo de R\$ 15 mil mensais)

Taxa de Performance:

N/A

Benchmark

100% (cem por cento) do Preço de Integralização das Cotas efetivamente integralizado por cada Cotista, acrescido de (i) IPCA; e (ii) uma sobretaxa exponencial de 10% (dez por cento) ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis.

Tributação:

Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do Fundo, desde que o Fundo possua, no mínimo, 50 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05), são isentas de Imposto de Renda nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de Imposto de Renda sobre eventual ganho de capital na venda da cota.

Categoria ANBIMA - foco de atuação:

FII Desenvolvimento para Renda Gestão Passiva

A seguir, pode-se observar a composição do resultado financeiro³ e a distribuição por cota nos últimos 12 meses:

Liquidez

As cotas do Fundo são listadas em bolsa para negociação secundária sob o código DMAC11. O Fundo estsua em período de lock up até 10/12/2018. Houve 19 negociações em Janeiro 2019, no montante de R\$ 60.057,00.

Para maiores informações sobre o Fundo, envie e-mail para o **Canal Investidor**: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou acesse nosso **site**: www.oliveiratrust.com.br

Distribuição de Rendimentos

A distribuição de R\$ 58,6786313322018 por cota comunicada aos cotistas e ao mercado no dia 04 de janeiro de 2019, foi realizada em 15 de janeiro de 2019. Em janeiro/2019, foi distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, evidenciando a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Com base no modelo financeiro previsto para o Fundo, no mês de janeiro/2019, do valor total distribuído por cota, no montante de R\$ 58,67863133, R\$ 7,79651671 se referem a juros mensais e R\$ 50,88211462 se referem a amortização. **O valor da cota ex-proventos é R\$1.325,05162580.**

| Fluxo Financeiro do FII | dez-18 |
|--------------------------------------|------------------|
| Receitas | 9.205.227 |
| Dividendos / Red. Capital | 9.188.000 |
| Aplicações Financeiras | 17.227 |
| Despesas | 45.023 |
| Despesas Imobiliárias ⁽¹⁾ | |
| Despesas Operacionais | 45.023 |
| Tx. De Adm. | 10.814 |
| Tx. De Consultoria | 25.000 |
| Tx. Gestão | 8.441 |
| Anbima | 637 |
| Escrituração | 0 |
| Comissão B3 | 0 |
| Tar. Bancária | 131 |
| Anuidade B3 | 0 |
| CVM | 0 |
| Resultado | 9.160.204 |
| Rendimento distribuído | 1.217.099 |
| Amortização | 7.943.105 |

(1) Despesas Imobiliárias: vinculadas diretamente aos imóveis, como, por exemplo, IPTU, água, energia, condomínio, seguros, reembolsos, entre outros. Despesas Operacionais: relacionadas propriamente ao Fundo, incluindo taxa de administração, assessoria técnica, imobiliária e contábil, honorários advocatícios, taxas da CVM, SELIC e B3, Imposto de Renda sobre ganho de capital, entre outros.

| MAC FII | jan-19 | 2019 | 12 meses |
|----------------------------|-------------|---------|-----------|
| Presença em pregões | 42,86% | 42,86% | 38,46% |
| Volume negociado | 60.057 | 60.057 | 1.809.865 |
| Número de Negócios | 19 | 19 | 29 |
| Giro (% do total de cotas) | 0,04% | 0,04% | 1,23% |
| Valor de mercado | 135.813.960 | - | - |
| Quantidade de cotas | 156.108 | 156.108 | 156.108 |

Fonte: BM&FBOVESPA

* Considerando período a partir de 11/12/2018. Fundo em período de lock up até 10/12/2018.

Ativos Imobiliários

As SPEs detentoras dos empreendimentos distribuíram: (a) Mirante Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: R\$ 1.404 mil; (b) Muqui Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: R\$ 531 mil; (c) Direcional Zircone Empreendimentos Imobiliários Ltda.: R\$ 1.588 mil; (d) Arapiraca Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: R\$ 1.452 mil; (e) Geminiano Projeto 01 Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: R\$ 1.302 mil; (f) Mar Turmalina Empreendimentos Imobiliários Ltda.: R\$ 11 mil; (g) Lagoa Empreendimentos Imobiliários Ltda.: R\$ 4.053 mil; (h) Cajueiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: R\$ 466 mil; (i) Direcional Coruipe Empreendimentos Imobiliários Ltda.: R\$ 282 mil; (j) Colina de Santana Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.: R\$ 5.715 mil e (k) Guarinos Empreendimentos Imobiliários Ltda.: R\$ 0 mil.

O detalhamento sobre os empreendimentos foi elencado abaixo.

Belo Horizonte, MG / Prime Lagoa Residence



Residencial
Valor Geral de Vendas
4.833.000
Status
Concluída

Unidades em Estoque
17
Ano de lançamento
2.013
Unidades Vendidas no Mês
4
Data de entrega
out/16
Preço Médio nas Vendas (R\$ / m²)
4.871
Obras (%)
100%
Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m²)
4.915
Vendas (%)
94%

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Belo Horizonte, MG / Supremo



Residencial
Valor Geral de Vendas
13.391.844
Status
Concluída

Unidades em Estoque
32
Ano de lançamento
2.016
Unidades Vendidas no Mês
1
Data de entrega
jan/18
Preço Médio nas Vendas (R\$ / m²)
5.110
Obras (%)
100%
Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m²)
4.772
Vendas (%)
75%

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Belo Horizonte, MG / Splendido



Residencial
Valor Geral de Vendas
8.577.000
Status
Concluída

Unidades em Estoque
21
Ano de lançamento
2.015
Unidades Vendidas no Mês
2
Data de entrega
jan/18
Preço Médio nas Vendas (R\$ / m²)
5.268
Obras (%)
100%
Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m²)
4.758
Vendas (%)
84%

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Belo Horizonte, MG / Reserva do Bosque



Residencial
Valor Geral de Vendas
9.597.000
Status
Concluída

Unidades em Estoque
31
Ano de lançamento
2.014
Unidades Vendidas no Mês
2
Data de entrega
set/17
Preço Médio nas Vendas (R\$ / m²)
5.024
Obras (%)
100%
Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m²)
5.061
Vendas (%)
87%

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Belo Horizonte, MG / Way Residence



Residencial
Valor Geral de Vendas
57.812.660
Status
Em construção

Unidades em Estoque
204
Ano de lançamento
2.016
Unidades Vendidas no Mês
3
Data de entrega
mar/18
Preço Médio nas Vendas (R\$ / m²)
4.554
Obras (%)
100%
Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m²)
4.665
Vendas (%)
39%

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Belo Horizonte, MG / Emotion Residence Caiçara



Residencial
Valor Geral de Vendas
3.185.000
Status
Concluída

Unidades em Estoque
5
Ano de lançamento
2.012
Unidades Vendidas no Mês
0
Data de entrega
fev/16
Preço Médio nas Vendas (R\$ / m²)
N/A
Obras (%)
100%
Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m²)
5.378
Vendas (%)
93%

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Manaus, AM / Parque Ponta Negra



| | |
|--|------------------|
| Residencial | |
| Valor Geral de Vendas | 28.385.534 |
| Status | Concluída |
| Unidades em Estoque | 56 |
| Ano de lançamento | 2.010 |
| Unidades Vendidas no Mês | 2 |
| Data de entrega | out/17 |
| Preço Médio nas Vendas (R\$ / m ²) | 3.154 |
| Obras (%) | 100% |
| Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m ²) | 4.181 |
| Vendas (%) | 93% |

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Manaus, AM / Residencial Splendore



| | |
|--|------------------|
| Residencial | |
| Valor Geral de Vendas | 8.948.828 |
| Status | Concluída |
| Unidades em Estoque | 18 |
| Ano de lançamento | 2.012 |
| Unidades Vendidas no Mês | 1 |
| Data de entrega | mar/17 |
| Preço Médio nas Vendas (R\$ / m ²) | 4.134 |
| Obras (%) | 100% |
| Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m ²) | 4.230 |
| Vendas (%) | 89% |

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Águas Claras, SP / The Point Residence



| | |
|--|------------------|
| Residencial | |
| Valor Geral de Vendas | 1.357.980 |
| Status | Concluída |
| Unidades em Estoque | 4 |
| Ano de lançamento | 2.013 |
| Unidades Vendidas no Mês | 3 |
| Data de entrega | nov/17 |
| Preço Médio nas Vendas (R\$ / m ²) | 5.930 |
| Obras (%) | 100% |
| Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m ²) | 5.884 |
| Vendas (%) | 98% |

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Rio de Janeiro, RJ / Magic Garden Houses



| | |
|--|------------------|
| Residencial | |
| Valor Geral de Vendas | 37.303.345 |
| Status | Concluída |
| Unidades em Estoque | 48 |
| Ano de lançamento | 2.012 |
| Unidades Vendidas no Mês | 1 |
| Data de entrega | set/17 |
| Preço Médio nas Vendas (R\$ / m ²) | 4.406 |
| Obras (%) | 100% |
| Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m ²) | 5.452 |
| Vendas (%) | 68% |

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

São Paulo, SP / Alto São Francisco

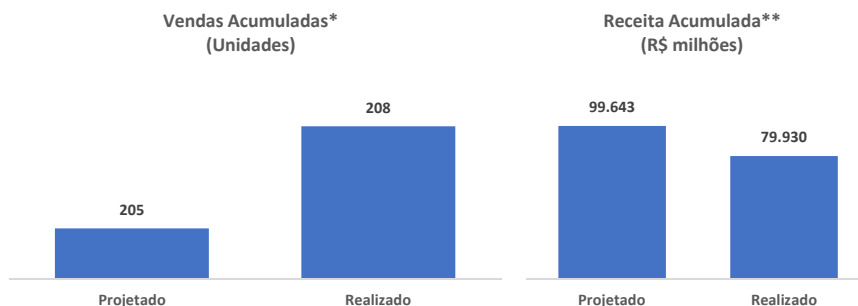


| | |
|--|------------------|
| Residencial | |
| Valor Geral de Vendas | 19.636.922 |
| Status | Concluída |
| Unidades em Estoque | 45 |
| Ano de lançamento | 2.015 |
| Unidades Vendidas no Mês | 0 |
| Data de entrega | jul/18 |
| Preço Médio nas Vendas (R\$ / m ²) | N/A |
| Obras (%) | 100% |
| Preço M. Últimas 10 Vendas (R\$ / m ²) | 5.765 |
| Vendas (%) | 53% |

(1) Valor Geral de Vendas: Considera somente as unidades em estoque e a tabela de venda vigente. Fonte: Direcional.

Evolução das Receitas de Venda dos Empreendimentos

Abaixo, observa-se a representação gráfica da comparação entre a evolução histórica da receita total realizada das companhias detentoras dos Empreendimentos e a projeção inicial (em R\$ e em quantidade de unidades residenciais):



* Unidades projetadas e vendidas no período de 22/08/2018 a 31/01/2019.

** Recebíveis projetados e realizados referentes ao período de 22/08/2018 a 31/01/2019.

ESTE MATERIAL É DE CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE SER CONSIDERADO UMA OFERTA PARA COMPRA DE COTAS DO FUNDO. O PRESENTE MATERIAL FOI PREPARADO DE ACORDO COM INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS NORMAS E MELHORES PRÁTICAS EMANADAS PELA CVM E ANBIMA. AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE MATERIAL ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO DAS DISPOSIÇÕES ACERCA DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO. ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO DE RECURSOS NO FUNDO, OS INVESTIDORES DEVEM, CONSIDERANDO SUA PRÓPRIA SITUAÇÃO FINANCEIRA, SEUS OBJETIVOS DE INVESTIMENTO E O SEU PERFIL DE RISCO, AVALIAR, CUIDADOSAMENTE, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO PROSPECTO E NO REGULAMENTO DO FUNDO. AS EXPRESSÕES QUE ESTÃO COM PRIMEIRA LETRA MAIÚSCULA SE ENCONTRAM DEFINIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO DO FUNDO.

O MERCADO SECUNDÁRIO EXISTENTE NO BRASIL PARA NEGOCIAÇÃO DE COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO APRESENTA BAIXA LIQUIDEZ E NÃO HÁ NENHUMA GARANTIA DE QUE EXISTIRÁ NO FUTURO UM MERCADO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS QUE PERMITA AOS COTISTAS SUA ALIENAÇÃO, CASO ESTES DECIDAM PELO DESINVESTIMENTO. DESSA FORMA, OS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADE EM REALIZAR A VENDA DAS SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, OU OBTER PREÇOS REDUZIDOS NA VENDA DE SUAS COTAS. ADICIONALMENTE, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, NÃO ADMITINDO O RESGATE A QUALQUER TEMPO DE SUAS COTAS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE MATERIAL NÃO CONTA COM GARANTIA DA INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DO CUSTODIANTE, DE QUAISQUER OUTROS TERCEIROS, DE MECANISMOS DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDORE DE CRÉDITO - FGC. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ/MF nº 36.113.876/0001-91. ENDEREÇO: AVENIDA DAS AMÉRICAS, Nº 3.434, BLOCO 07, SALA 201, BARRA DA TIJUCA, RIO DE JANEIRO.

PARA INFORMAÇÕES OU DÚVIDAS SOBRE A GESTÃO DO FUNDO EM QUESTÃO ENVIE E-MAIL PARA: GER2.FUNDOS@OLIVEIRATRUST.COM.BR

