

## **Demonstrações Financeiras**

### **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores  
Mobiliários S.A. - CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a  
30 de junho de 2019  
com Relatório do Auditor Independente

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

### **Demonstrações financeiras**

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

#### **Índice**

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras.....	1
Demonstrações financeiras auditadas	
Balanço patrimonial .....	5
Demonstração do resultado .....	6
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	7
Demonstração do fluxo de caixa .....	8
Notas explicativas às demonstrações financeiras .....	9

## **Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras**

Aos Cotistas e à Administradora do

### **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro - RJ

### **Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras do MAC Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2019 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do MAC Fundo de Investimento Imobiliário em 30 de junho de 2019 e o desempenho de suas operações para o período de 31 de agosto de 2018 a 30 de junho de 2019, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

### **Base para opinião**

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### **Principais assuntos de auditoria**

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor do Fundo pelas demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esse principal assunto de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

### **Avaliação de investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados mensurados pelo método de equivalência patrimonial**

Conforme descrito na nota explicativa 6 às demonstrações financeiras, os investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), e avaliado, no mínimo anualmente, pelo Administradora do Fundo, para identificar indícios de perda no valor recuperável desses investimentos. Em 30 de junho de 2019, os saldos desses investimentos totalizavam R\$ 133.300 mil, representando 80,50% do total do patrimônio líquido do Fundo. Considerando o impacto direto na mensuração no resultado aferido pelo Fundo e devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, os investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados foi considerado um principal assunto de auditoria.

*Como nossa auditoria conduziu o assunto.*

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, (a) teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com os Contratos Sociais das companhias investidas, (b) análise das informações das companhias, incluindo os percentuais de participação, movimentações e recálculo da equivalência patrimonial e outros resultados auferidos com esses investimentos; (c) realização da revisão das últimas informações financeiras auditadas das companhias investidas, e; (d) avaliação da adequacidade das divulgações contidas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em ações de companhias sem negociações em bolsa de valores ou mercado organizado, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### **Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras**

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

A responsável pela governança do Fundo é a Administradora do Fundo, aquela com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

### **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Belo Horizonte, 22 de novembro de 2019.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S.S.  
CRC-2SP015199/O-6



Rogério Xavier Magalhães  
Contador  
CRC-1MG080613/O-1

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Balanço patrimonial

30 de junho de 2019

(Valores em milhares de reais)

	Nota	2019	
		Valores	% PL
Ativo			
Circulante		<b>32.311</b>	<b>19,50%</b>
Caixa e equivalente de caixa		<b>2.182</b>	<b>1,31%</b>
Disponibilidade		<b>5</b>	<b>0,00%</b>
Aplicações financeiras de natureza não imobiliária	<b>5</b>	<b>2.177</b>	<b>1,31%</b>
Operações compromissadas		<b>2.177</b>	<b>1,31%</b>
Letras financeiras do tesouro		<b>599</b>	<b>0,36%</b>
Notas do Tesouro Nacional		<b>1.578</b>	<b>0,95%</b>
Redução de capital a receber	6 (a).ii	<b>30.122</b>	<b>18,19%</b>
Valores a receber		<b>7</b>	<b>0,00%</b>
Taxa Bovespa		<b>6</b>	<b>0,00%</b>
Taxa ANBIMA		<b>1</b>	<b>0,00%</b>
Não circulante		<b>133.300</b>	<b>80,50%</b>
Investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsas ou mercados organizados	<b>6. (a).ii</b>	<b>133.300</b>	<b>80,50%</b>
Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários S.A.		<b>133.184</b>	<b>80,43%</b>
Vila Alba Empreendimentos Imobiliários S.A.		<b>116</b>	<b>0,07%</b>
Total do ativo		<b>165.611</b>	<b>100,00%</b>
Passivo			
Circulante		<b>25</b>	<b>0,00%</b>
Consultoria a pagar		<b>25</b>	<b>0,00%</b>
Total do passivo		<b>25</b>	<b>0,00%</b>
Patrimônio líquido	<b>11</b>	<b>165.586</b>	<b>100,00%</b>
Cotas integralizadas		<b>156.108</b>	<b>94,28%</b>
Lucros acumulados		<b>9.478</b>	<b>5,72%</b>
Total do passivo e patrimônio líquido		<b>165.611</b>	<b>100,00%</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

### Demonstração do resultado

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto o lucro por cota)

	<b>Nota</b>	<b>31/08/2018 a 30/06/2019</b>
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Ganho na aquisição de ações	6.a	<b>66.644</b>
Equivalência patrimonial	6.a	<b>(8.952)</b>
Dividendos intercalares	6 (b).i	<b>22.900</b>
Despesa com comissões	11.iii	<b>(66)</b>
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária		<b>80.526</b>
Outros ativos financeiros		
Rendas com aplicações em operações compromissadas		<b>226</b>
Resultado líquido de outros ativos financeiros		<b>226</b>
Outras despesas	11	<b>(538)</b>
Despesa com consultoria		<b>(250)</b>
Taxa de administração		<b>(111)</b>
Taxa de gestão		<b>(90)</b>
Despesas tributárias		<b>(51)</b>
Taxa de fiscalização CVM		<b>(21)</b>
Demais despesas		<b>(15)</b>
Resultado líquido do período		<b>80.214</b>
Quantidade de cotas		<b>156.108</b>
Resultado líquido por cota (em reais)		<b>513,84</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>Cotas integralizadas/ amortizadas</b>	<b>Lucros acumulados</b>	<b>Total</b>
31 de agosto de 2018	-	-	-
Cotas integralizadas	<b>156.108</b>	-	<b>156.108</b>
Amortização de cotas de investimentos integralizados	-	<b>(59.681)</b>	<b>(59.681)</b>
Distribuição de rendimentos (Nota 9.e)	-	<b>(11.055)</b>	<b>(11.055)</b>
Resultado líquido do período	-	<b>80.214</b>	<b>80.214</b>
30 de junho de 2019	<b>156.108</b>	<b>9.478</b>	<b>165.586</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Demonstração do fluxo de caixa - método direto

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Valores expressos em milhares de reais)

	<b>31/08/2018 a 30/06/2019</b>
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Rendas com aplicações em operações compromissadas	226
Despesa com consultoria pagas	(225)
Despesa com taxa de administração	(111)
Taxa de gestão	(90)
Despesa com comissão	(66)
Despesa tributária	(51)
Taxa CVM	(21)
Demais pagamentos	(22)
Caixa líquido das atividades operacionais	<u>(360)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de ações	(155.608)
Dividendos intercalares (Nota 6.b.i)	22.900
Recebimento de redução de capital (Nota 6.a.i)	49.878
Caixa líquido das atividades de investimentos	<u>(82.830)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Aplicação de cotistas (Nota 9.a)	156.108
Amortização de cotas (Nota 9.b)	(59.681)
Rendimentos distribuídos (Nota 9.e)	(11.055)
Caixa líquido das atividades de financiamento	<u>85.372</u>
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>2.182</u>
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período (Nota 5)	<u>2.182</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **1. Contexto operacional**

O Fundo, denominado MAC Fundo de Investimento Imobiliário, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e alterações posteriores, pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização de suas cotas, conforme a política de investimento definida no Regulamento, por meio da realização de investimentos em empreendimentos imobiliários residenciais, especificamente nos empreendimentos, através da aquisição de ações de emissão das companhias investidas, que serão as únicas sócias das SPE, 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, conforme Regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, observado que no âmbito de toda e qualquer oferta restrita, as cotas somente poderão ser distribuídas a investidores profissionais.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Não obstante à diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, esse está sujeito às oscilações de mercado, podendo inclusive, ocorrer perda de capital investido.

A carteira do Fundo será composta por ativos financeiros e ativos imobiliários.

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Oliveira Trust Servicer S.A.

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras**

Elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, incluindo as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo a Instrução CVM nº 516/11 e com a Instrução CVM nº 472/08, e alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras--Continuação**

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A Administradora autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 22 de novembro de 2019.

### **3. Novos pronunciamentos contábeis**

O Fundo aplicou os CPCs 06, 47 e 48 no exercício.

Devido aos métodos de transição escolhidos pelo Fundo na aplicação dessa norma, as informações comparativas dessas demonstrações contábeis não foram reapresentadas para refletir os requerimentos dos novos normativos. Dessa forma, o Fundo não teve impactos materiais nos valores de seus ativos e passivos resultante da adoção dos CPCs citados.

### **4. Principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

#### **a) Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e títulos e valores mobiliários que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo. Os títulos classificados como equivalentes de caixa são de curto prazo, de alta liquidez, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitas a um insignificante risco de mudança de valor.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **4. Principais práticas contábeis--Continuação**

#### a) Caixa e equivalentes de caixa--Continuação

Em 30 de junho de 2019, o saldo de caixa e equivalente de caixa era representado pelas contas disponibilidades e operações compromissadas no montante de R\$5 e R\$2.177, respectivamente.

##### i) *Disponibilidades*

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

##### ii) *Operações compromissadas*

As operações compromissadas são registradas pelo valor efetivamente pago acrescido dos rendimentos auferidos ou pelo valor efetivamente recebido acrescido dos juros incorridos com base na taxa de remuneração, reconhecidos no resultado na rubrica de "Rendas de operações compromissadas".

#### b) Outros ativos e passivos (circulante e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em "circulantes" (com vencimento em até 365 dias) e "não circulantes" (com vencimento superior a 365 dias).

#### c) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **4. Principais práticas contábeis--Continuação**

c) Provisão de ativos e passivos contingentes--Continuação

- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

d) Investimentos em ações de Companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados

Os investimentos em companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercados organizados são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras trimestrais ou balanço patrimonial das investidas, assinado pelo contador responsável, considerando que todos os investimentos têm natureza imobiliária de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

Esses investimentos são reconhecidos inicialmente pelo custo. A participação do Fundo no lucro ou prejuízo do período da investida é reconhecida no resultado do período do Fundo e as distribuições e amortizações recebidas da investida reduzem o valor contábil do investimento.

f) Apuração de resultados

As receitas e despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência.

g) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação das demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras são apresentadas em milhares de reais.

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 5. Aplicações financeiras de natureza não imobiliária

Operações compromissadas	30 de junho 2019		
	Vencimento	Quantidade	Valor de mercado
Letras Financeiras do Tesouro	01/09/2022	59	599
Nota do Tesouro Nacional	15/05/2035	393	1.578
<b>Total</b>		<b>452</b>	<b>2.177</b>

### 6. Ativos de natureza imobiliária

#### a) Composição das ações em companhias não negociadas em bolsa ou mercados organizados

	2019				
	Quantidade de ações	% de participação no PL	Controle	Valor de aquisição	Valor contábil
Lago de Pedra	161.259.104	99,99	Sim	155.527	133.184
Vila Alba	118.153	99,99	Sim	82	116
				<b>155.608</b>	<b>133.300</b>

A aquisição, pelo Fundo, de ações ordinárias correspondentes a 99,9% (noventa e nove inteiros e nove centésimos por cento) do capital social da Lago da Pedra e da Vila Alba, detidas pela Direcional, parte relacionada ao Consultor Especializado, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

#### i) *Variação do patrimônio líquido da investida após aquisição*

	Patrimônio líquido em 03/09/2018	Patrimônio líquido em 30/06/2019	Variação acumulada
Capital social	252.167	212.167	(40.000)
Redução do capital social	-	(75.255)	(75.255)
Redução da conta de prejuízo	-	35.254	35.254
Reserva de lucros	(29.507)	(32.191)	(2.684)
Prejuízo do período	(506)	(6.791)	(6.285)
<b>PL final/variação</b>	<b>222.154</b>	<b>133.184</b>	<b>(88.970)</b>

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação

#### a) Composição das ações em companhias não negociadas em bolsa ou mercados organizados--Continuação

##### ii) *Variação do investimento na Lago da Pedra após aquisição*

Valor de aquisição	155.527
Ganho na aquisição das ações da companhia	66.627
<b>Patrimônio líquido na data da aquisição</b>	<b>222.154</b>
Redução de capital	(115.255)
Utilização da redução de capital para cobertura de prejuízo contábil	35.254
Equivalência patrimonial referente ao resultado do exercício	(8.969)
<b>Saldo em 30/06/2019</b>	<b>133.184</b>

##### Redução de capital ocorrida no exercício

AGE 24/09/2018	40.000
AGE 26/02/2019	75.255
<b>Total redução de capital deliberada</b>	<b>115.255</b>

Recebida no exercício	(49.879)
Prejuízo contábil de exercícios anteriores	(35.254)
Redução de capital a receber	30.122

##### iii) *Variação do investimento na Vila Alba após aquisição*

Valor de aquisição	82
Ganho na aquisição das ações da companhia	17
<b>Patrimônio líquido na data da aquisição</b>	<b>99</b>
Equivalência patrimonial no período	17
<b>Saldo em 30/06/2018</b>	<b>116</b>

#### b) Descrição das características das companhias investidas

##### i) *Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários S.A.*

A Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-270, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.736.734.0001.15. é uma Companhia de capital fechado, foi constituída em 14 de fevereiro de 2018. Tendo como objeto a incorporação e comercialização de bens imóveis.



## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação**

#### b) Descrição das características das companhias investidas

##### i) *Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários S.A.--Continuação*

A Companhia tem como foco a participação em empresas que desenvolvem atividade imobiliária de construção e incorporação de imóveis de alto e médio padrão.

##### Dividendos intercalares

Conforme nota AGE de 22/08/2018, foram distribuídos R\$22.900 a títulos de dividendos intercalares, onde por ocasião foi reduzido o patrimônio líquido antes da aquisição do Fundo. Tendo em vista que posteriormente o Fundo foi o beneficiário, o valor ora recebido foi contabilizado no resultado como dividendos recebidos, conforme destacado na demonstração do resultado.

##### Atos societários

Em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Companhia, realizada em 24 de setembro de 2018, foi deliberado:

- (i) Aprovar, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a redução desproporcional do capital social da companhia, nos termos do artigo 173, *caput*, da Lei nº 6.404/76, em R\$40.000 (quarenta milhões de reais), passando de R\$252.166 (duzentos e cinquenta e dois milhões cento e sessenta e seis mil quinhentos e quarenta reais) para R\$212.166 (duzentos e doze milhões cento e sessenta e seis mil quinhentos e quarenta reais), por ser excessivo ao objeto social, mediante o cancelamento de 44.748.760 (quarenta e quatro milhões, setecentas e quarenta e oito mil, setecentas e sessenta) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de titularidade do acionista MAC Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.579.348/0001-46, neste ato representado por sua administradora, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 ("MAC FII"). Em razão do cancelamento de ações ora aprovado, a título de reembolso, o acionista MAC FII receberá R\$40.000 (quarenta milhões de reais) em moeda corrente nacional, a serem pagos em até 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação**

#### b) Descrição das características das companhias investidas--Continuação

##### i) *Lago da Pedra Empreendimentos Imobiliários S.A.--Continuação*

###### Atos societários--Continuação

Em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 26 de fevereiro de 2019, foi deliberado:

- (ii) Aprovar, por unanimidade e sem quaisquer ressalvas, a redução desproporcional do capital social da Companhia, nos termos do artigo 173, *caput*, da Lei nº 6.404/76, em R\$75.254 (setenta e cinco milhões duzentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e quarenta reais), sendo R\$35.254 (trinta e cinco milhões e duzentos e cinquenta e quatro mil oitocentos e quarenta reais) para absorção de prejuízos da Companhia e para o qual não haverá cancelamento de ações e R\$40.000 (quarenta milhões de reais) por ser excessivo em relação ao objeto social e para o qual haverá o cancelamento de R\$46.082 (quarenta e seis milhões, oitenta e dois mil novecentos e quarenta e nove) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal de titularidade do acionista MAC Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 30.579.348/0001-46, neste ato representado por sua administradora, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 36.113.876/0001-91, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 ("MAC FII").

Assim o capital social será reduzido, passando de R\$212.166.540,00 (duzentos e doze milhões cento e sessenta e seis mil quinhentos e quarenta reais) para R\$136.911.700,00 (cento e trinta e seis milhões novecentos e onze mil e setecentos reais). Em razão do cancelamento de ações ora aprovado, a título de reembolso, o acionista MAC FII receberá R\$40.000 (quarenta milhões de reais) em moeda corrente nacional, a serem pagos em até 24 (vinte e quatro) meses contados da presente data.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **6. Ativos de natureza imobiliária--Continuação**

#### b) Descrição das características das companhias investidas--Continuação

##### ii) *Vila Alba Empreendimentos Imobiliários S.A.*

A Vila Alba Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua dos Otoni, nº 177, Santa Efigênia, CEP 30.150-207, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.834.716/0001-55.

##### Atos societários

Em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Acionistas da Companhia, realizada em 20 de agosto de 2018, foi deliberado:

- (i) Aprovar o aumento do capital social da companhia Vila Alba em R\$116 (cento e dezessete mil cento e cinquenta e quatro reais), passando de R\$1 (um mil reais) para R\$118 (cento e dezoito mil cento e cinquenta e quatro reais), mediante a emissão de 117.154 (cento e dezessete mil cento e cinquenta e quatro) novas ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, ao preço de emissão de R\$0,01 (um real) cada uma, totalizando, portanto o valor de R\$117 (cento e dezessete mil cento e cinquenta e quatro reais), que foram integralmente destinados do capital social da Companhia.

### **7. Gerenciamento e fatores de riscos**

#### a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de *compliance* e os comitês institucionais específicos, formados por diretores e gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelo Regulamento.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### a) Gerenciamento--Continuação

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade do Fundo.

#### b) Fatores de risco

- 1) *O governo federal exerce influência significativa sobre a economia brasileira:* o governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar tanto na rentabilidade como no valor de negociação das cotas.
- 2) *Riscos de mercado e fatores macroeconômicos relevantes:* existe a possibilidade de ocorrerem flutuações dos mercados nacional e internacional, que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, podendo gerar oscilação no valor das cotas, que, por sua vez, podem resultar em ganhos ou perdas para os cotistas. O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as cotas.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### b) Fatores de risco--Continuação

##### 2) *Riscos de mercado e fatores macroeconômicos relevantes:* --Continuação

No passado, o surgimento 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. A crise financeira originada nos Estados Unidos em 2008 resultou em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, a rentabilidade dos cotistas e o preço de negociação das cotas.

##### 3) *Risco da morosidade da justiça brasileira e decisões judiciais desfavoráveis:* o Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. No entanto, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos ativos integrantes de sua carteira ou que o Fundo tenha reservas suficientes para pagamento de custas e honorários o que, conseqüentemente, poderá impactar na rentabilidade dos cotistas, bem como no valor das cotas.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### b) Fatores de risco--Continuação

- 4) *Risco sistêmico e do setor imobiliário*: o valor das cotas e o preço dos ativos imobiliários e dos ativos financeiros sofrem variações por fatores exógenos diversos, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado, ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado imobiliário, financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda, mudanças legislativas, interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, moratórias e alterações da política monetária, podendo, eventualmente, causar perdas aos cotistas. Esses fatores podem implicar desaquecimento de determinados setores da economia, como o mercado imobiliário. A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor recebido em decorrência da comercialização das unidades imobiliárias dos Empreendimentos e, conseqüentemente, no valor dos ativos imobiliários, afetando o rendimento do Fundo. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, o gestor, o consultor especializado e suas partes relacionadas, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.
- 5) *Riscos relacionados à liquidez e descontinuidade do investimento*: a aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### b) Fatores de risco--Continuação

Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez para honrar as obrigações de pagamento relacionadas aos próprios ativos imobiliários e/ou aos empreendimentos e também ao funcionamento do Fundo, sendo necessário aporte de capital por parte dos cotistas. Ainda, a variação negativa dos ativos imobiliários, dos ativos financeiros poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas situações em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação do Fundo, hipótese na qual o resgate das cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira. Caso os cotistas venham a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal das companhias investidas, que serão entregues após a instituição de condomínio sobre tal ativo. Os cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

- (I) *Riscos decorrentes do prazo do Fundo e das cotas:* o Fundo não tem prazo de duração determinado. Considerando que a aquisição de cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário, conforme o caso. Ainda, tendo em vista que o Fundo é constituído como um fundo fechado, o investidor não poderá resgatar suas cotas a não ser quando da liquidação do Fundo e/ou do vencimento de cada emissão de cotas.
- (II) *Riscos relativos à rentabilidade do investimento:* o investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade de suas cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo fundo de investimento imobiliário. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes indiretamente da venda das unidades imobiliárias dos empreendimentos, bem como dependerá diretamente da rentabilidade dos ativos financeiros que compoñham a carteira.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **7. Gerenciamento e fatores de riscos--Continuação**

#### b) Fatores de risco--Continuação

Adicionalmente, vale ressaltar que pode haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de investimento nas companhias investidas, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Existem outros fatores de risco que o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no Regulamento.

### **8. Instrumentos financeiros derivativos**

O Fundo não poderá investir em derivativos, nem mesmo para fins de proteção patrimonial.

### **9. Patrimônio líquido**

O patrimônio do Fundo é formado por cotas de uma única classe.

Será permitida a subscrição parcial das cotas, nos termos do artigo 13 da Instrução CVM nº 472/08 e observado o disposto no item 12.6.1 do Regulamento, observado o montante mínimo da oferta restrita de 100.000 (cem mil) cotas (“Montante Mínimo da Emissão”).

#### a) Emissão

A primeira emissão de cotas do Fundo foi de 156.108 (cento e cinquenta e seis milhões cento e oito de reais), divididos em 156.108 (cento e cinquenta e seis mil cento e oito) cotas, com valor unitário de R\$1 (mil reais) cada, as quais deverão ser subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta restrita.

Emissões de novas cotas, após a primeira emissão, poderão ser realizadas mediante aprovação da Assembleia Geral.

O preço de emissão das novas cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo foi definido pela assembleia geral que aprovar a respectiva emissão de novas cotas e constará do respectivo Suplemento.



## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **9. Patrimônio Líquido--Continuação**

#### a) Emissão--Continuação

##### *Características das cotas e direitos patrimoniais*

As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido e terão forma nominativa, serão escriturais, mantidas em conta de depósito em nome de seus titulares, mantida pela Administradora.

Cada emissão de cotas poderá ser dividida em séries, com o fim específico de estabelecer, para cada série, datas diversas de integralização, sem prejuízo dos demais direitos conferidos aos cotistas nos termos da regulamentação aplicável e do Regulamento, observado o disposto no suplemento referente a cada emissão de cotas.

##### *Valor das cotas*

A partir da primeira integralização de cotas, seu respectivo valor foi calculado diariamente, devendo corresponder ao valor do patrimônio líquido dividido pelo número de cotas em circulação na respectiva data de cálculo.

##### *Direitos de voto*

Todas as cotas terão direito de voto nas Assembleias Gerais, correspondendo cada cota a um voto.

##### *Subscrição e Integralização das cotas*

As cotas foram totalmente subscritas até a data de encerramento da respectiva oferta restrita, conforme prazo estabelecido no suplemento referente a cada emissão de cotas. As cotas que não forem subscritas até o encerramento da respectiva oferta restrita serão canceladas pela Administradora nos termos da regulamentação em vigor, com o consequente aditamento do respectivo suplemento, sem necessidade de aprovação de tal aditamento em Assembleia Geral.

Será permitida a subscrição parcial das cotas, hipótese em que o suplemento deverá estipular o valor mínimo a ser subscrito no âmbito da oferta restrita, sob pena de cancelamento da mesma, de forma a não prejudicar os investimentos do Fundo. No caso da primeira emissão, o valor mínimo de subscrição será o montante mínimo da emissão.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **9. Patrimônio Líquido--Continuação**

#### a) Emissão--Continuação

##### *Subscrição e integralização das cotas--Continuação*

Caso o montante mínimo da emissão não seja alcançado, conforme o caso, a Administradora deverá imediatamente:

- (i) Fazer o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo; e
- (ii) Em se tratando da primeira emissão, proceder à liquidação do Fundo, anexando a seu requerimento o comprovante de rateio a que se refere o inciso "i" acima.

No ato da subscrição de cotas, o subscritor:

- (i) Assinará o boletim individual de subscrição, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta restrita;
- (ii) Receberá exemplar atualizado deste Regulamento; e
- (iii) Declarará sua condição de investidor profissional e atestará estar ciente de que, dentre outras características e condições, (a) a oferta restrita não foi registrada perante a CVM; e (b) as cotas estão sujeitas às restrições de negociação previstas no Regulamento e na Instrução CVM nº 476/09.

As cotas foram ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo respectivo preço de integralização, no ato de sua subscrição.

#### b) Amortização

O Fundo poderá amortizar as cotas, de forma parcial ou total, observado o disposto na legislação e regulamentação aplicáveis e no Regulamento.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **9. Patrimônio Líquido--Continuação**

#### b) Amortização--Continuação

As cotas serão amortizadas mensalmente pelo Administrador, em regime de caixa, com base no informe mensal do Fundo elaborado pelo Administrador, referente ao mês anterior, se e somente se houver recursos disponíveis na carteira, excluídos os custos relacionados a despesas ordinárias, despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos imobiliários, reserva de caixa e demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, nas respectivas datas de amortização, de acordo com os termos e condições estabelecidos no Regulamento e em cada Suplemento.

Para fins de amortização de cotas, será considerado o valor da cota do dia útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização, conforme calculado nos termos do Regulamento e em cada Suplemento.

Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos cotistas cair em dia que seja feriado nacional, tal pagamento será efetuado no primeiro dia útil seguinte, pelo valor da cota em vigor no dia útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Os pagamentos de amortização das cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Ao final do prazo de cada emissão de cotas ou quando da liquidação do Fundo, em caso de decisão da assembleia geral, todas as cotas deverão ter seu valor amortizado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento da amortização das cotas, as cotas serão amortizadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela assembleia geral, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada cotista na composição do patrimônio do Fundo.

O Fundo buscará um parâmetro de rentabilidade para remunerar as cotas correspondente ao valor de referência das cotas, o qual não constitui, sob qualquer hipótese, promessa de rendimentos ou obrigação em assegurar tal remuneração aos cotistas por parte do administrador, do gestor, do consultor especializado, das instituições intermediárias responsáveis pela colocação das cotas ou de quaisquer de suas respectivas partes relacionadas.

Durante o período de 31 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019, ocorreu amortização de cotas no valor de R\$59.681.

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 9. Patrimônio líquido--Continuação

c) Resgate

Não é permitido o resgate de cotas.

d) Negociação das cotas

As cotas serão registradas para distribuição no mercado primário e para negociação no mercado secundário em mercado de Bolsa, administrado pela B3.

e) Distribuição de rendimentos

O Fundo distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

<b>Lucro contábil</b>	<b>80.214</b>
(-) Equivalência patrimonial e ganho na aquisição de ações	<b>(57.692)</b>
(-) Dividendos não distribuídos	<b>(11.517)</b>
(+) Despesas não transitadas no caixa	<b>70</b>
(-) Compromissadas não transitadas no caixa	<b>(51)</b>
<b>(=) Lucro caixa</b>	<b>11.126</b>
<b>Valor distribuído</b>	<b>11.055</b>
<b>% distribuído</b>	<b>99,36%</b>

f) Evolução, patrimônio líquido médio e rentabilidade

<u>Período</u>	<u>Valor da cota</u>	<u>Patrimônio líquido médio</u>	<u>(*) Rentabilidade da cota</u>
De 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019	<b>1.060,72</b>	<b>176.670</b>	<b>59,6656</b>

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -  
CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação  
Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019  
(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 10. Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administrador	Oliveira Trust Distribuidora de Valores Mobiliários S.A.
Gestor	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração	Oliveira Trust Distribuidora de Valores Mobiliários S.A.
Custódia	Oliveira Trust Distribuidora de Valores Mobiliários S.A.
Controladoria	Oliveira Trust Distribuidora de Valores Mobiliários S.A.

### 11. Encargos do Fundo

Os encargos e despesas debitados ao Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas administrativas	Período de 31 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019	
	R\$	% sobre o PL médio
Despesa com consultoria	250	0,14
Taxa de administração	111	0,06
Taxa de gestão	90	0,05
Despesas tributárias	51	0,03
Taxa de fiscalização CVM	21	0,01
Despesa com Bolsa de Valores	7	0,01
Despesa com cartório	4	0,00
Taxa ANBIMA	2	0,00
Tarifa bancária	1	0,00
Despesa com correios	1	0,00
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>0,30</b>
<b>Patrimônio líquido médio (*)</b>	<b>176.670</b>	

(\*) Não auditado.

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 11. Encargos do Fundo--Continuação

#### a) Remuneração da Administradora e do Custodiante

##### i) *Taxa de Administração e custódia*

Pelos serviços de administração e controladoria do Fundo, gestão da carteira, consultoria especializada, gestão imobiliária dos ativos integrantes da carteira, custódia qualificada dos ativos integrantes da carteira e escrituração das cotas, será devida pelo Fundo uma taxa de Administração, apurada e paga aos respectivos prestadores de serviços, em montante equivalente à soma dos seguintes valores:

- (i) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, serão devidos ao Administrador, pelos serviços de administração, custódia e controladoria, observada a remuneração mensal mínima de R\$7,5 (sete mil e quinhentos reais).

A despesa com taxa de administração no período de 31 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019 foi de R\$111.

- (ii) 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o patrimônio líquido, serão devidos ao gestor, pelos serviços de gestão da carteira do Fundo, observada a remuneração mensal mínima de R\$7.5 (sete mil e quinhentos reais).

A despesa com taxa de gestão no período de 31 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019 foi de R\$90.

- (iii) A partir da primeira integralização de cotas, será devido ao Administrador, pelos serviços de escrituração das cotas, o valor correspondente a:

<u>Quantidade de cotistas</u>	<u>Remuneração</u>
Até 2.000 (*)	R\$1,40 (um real e quarenta centavos) por mês
De 2.001 até 10.000	R\$0,90 (noventa centavos) por mês
Acima de 10.001	R\$0,40 (quarenta centavos) por mês

(\*) Observado o piso de R\$2.000,00 (dois mil reais) por mês.

## MAC Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ: 30.579.348/0001-46

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### 11. Encargos do Fundo--Continuação

#### a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

##### i) *Taxa de administração e custódia--Continuação*

A partir da primeira integralização de cotas, será devido ao Consultor Especializado, pelos serviços de consultoria especializada do Fundo e gestão imobiliária dos ativos integrantes da carteira, o valor correspondente a:

<u>Período</u>	<u>Remuneração</u>
Até o 24º mês contado a partir da primeira integralização de cotas	R\$25 por mês
A partir do 25º mês contado a partir da primeira integralização de cotas, inclusive, até o final do prazo de duração do Fundo	R\$15 por mês

A despesa com taxa de consultoria no período de 31 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019 foi de R\$250.

A Taxa de Administração será devida mensalmente, sendo a primeira parcela devida no último dia útil do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas e as demais no último dia útil dos meses subsequentes.

Para participação e implementação das decisões tomadas em reunião formal e presencial ou Assembleia Geral, será devida uma remuneração adicional à Administradora, equivalente a R\$700,00 (setecentos reais) por hora-homem de trabalho dedicado a tais atividades, paga até 5 (cinco) dias após a realização da assembleia geral, mediante entrega de "relatório de horas" pelo Administrador.

As parcelas indicadas nos itens acima serão incidentes sobre o patrimônio líquido do Fundo apurado diariamente, à razão de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Os valores mensais mínimos estipulados nos itens (i), (ii) e (iii) acima serão atualizados anualmente a contar da primeira integralização de cotas, ou na menor periodicidade admitida em lei, pelo IGP-M ou por outro índice que vier a substituí-lo.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere este item exceda o montante total da taxa de administração, a diferença entre o valor apurado das parcelas e a taxa de administração correrá por conta exclusiva do Administrador.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **11. Encargos do Fundo--Continuação**

a) Remuneração da Administradora e do Custodiante--Continuação

i) *Taxa de administração e custódia--Continuação*

A taxa de administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de assembleias gerais. Não estão incluídas na taxa de administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros encargos do Fundo.

O Fundo não cobrará qualquer outra taxa de seus cotistas, inclusive taxa de ingresso, quando da subscrição e integralização de cotas, ou taxa de saída, quando do pagamento de amortização e/ou resgate de cotas aos cotistas.

ii) *Taxa de performance*

Não será devido pelo cotistas qualquer taxa de performance.

iii) *Despesa com comissão*

Durante o período de 31 de agosto de 2018 (início das atividades) a 30 de junho de 2019, o Fundo pagou despesa com comissão no valor de R\$66. O valor pago foi calculado conforme descrito no contrato de prestação de serviços da B3.

### **12. Alterações no Regulamento**

Em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 9 de outubro de 2018, foi deliberado:

- (i) Aprovar a retificação dos itens 12.9.1., 12.9.2. e 13.1.2. do Regulamento, que disciplinam a amortização e a distribuição de resultado do Fundo.

Em ata da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada em 26 de dezembro de 2018, foi deliberado:

- (i) Aprovar a alteração do item 13.1.2. do Regulamento, que disciplina a distribuição de resultado do Fundo.



## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **13. Política de divulgação das informações**

A administradora coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- (i) Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução ICVM nº 472;
- (ii) Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução ICVM nº 472;
- (iii) Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (a) As demonstrações financeiras;
  - (b) O relatório do auditor independente; e
  - (c) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução ICVM nº 472.
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e a ata da Assembleia Geral Extraordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

### **14. Informações tributárias**

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 20%.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **14. Informações tributárias--Continuação**

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, artigo 40 da ("INRFB 1.585/15").

### **15. Informações sobre transações com partes relacionadas**

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto nas Notas Explicativas nºs 10 e 11, no período de 31 de agosto (data de início das operações) a 30 de junho de 2019, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas ao Fundo.

### **16. Demandas judiciais**

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra o Fundo, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

## **MAC Fundo de Investimento Imobiliário**

**CNPJ: 30.579.348/0001-46**

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -

CNPJ: 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas às demonstrações financeiras--Continuação

Período de 31 de agosto de 2018 (data de início das operações) a 30 de junho de 2019

(Em milhares de reais, exceto quando especificado)

### **17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

José Alexandre Costas Freitas  
Diretor responsável

Jorge Cezar Porciano Derossi  
Contador CRC-RJ084173/O-1