Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e relatório do auditor independente

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

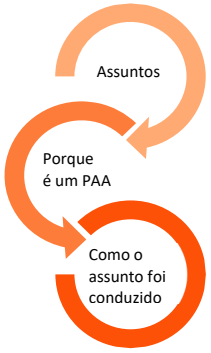
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". 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, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil , e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme 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 (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, Edifício B32, 16º,
São Paulo, SP, Brasil, 04538-132
T: +55 (11) 4004-8000

www.pwc.com.br

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo do investimento em ações de companhia de capital fechado (Notas 3 e 4)	
O Fundo possui, substancialmente, investimento em ações de companhia de capital fechado mensuradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das ações de companhia de capital fechado são obtidas com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, que consideram rentabilidade futura por meio do fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo desse investimento, que envolvem julgamento para determinação das premissas, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, bem como a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração do valor justo desse investimento foi considerada uma área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela Administração para a mensuração, considerando as diretrizes estabelecida na Instrução CVM nº 579. Para as ações de companhia de capital fechado, inspecionamos o laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, utilizado como base para mensuração do valor justo. Adicionalmente, com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as premissas adotadas pela Administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, 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 contábeis.

Como parte de uma 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 contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos 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.

- Obtemos 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 administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, 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 contábeis 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 contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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.

São Paulo, 23 de abril de 2026

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 23 April 2026 | 20:00 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC SERASA RFB v5
426B6DDBDFAE45F...

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
CNPJ: 40.063.899/0001-06
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

			2025			2024		
Aplicações/especificações	**Nota**	**Tipo/ forma/ série**	**Quantidade**	**Mercado/ realização**	**% sobre patrimônio líquido**	**Quantidade**	**Mercado/ realização**	**% sobre patrimônio líquido**
Disponibilidades				**3**	-		-	-
Banco XP S.A.				3	-		-	-
Títulos e valores mobiliários								
Valores mobiliários de renda variável				**92.300**	**100,95**		**81.700**	**101,30**
Ações de companhia fechada								
Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A	4.1	Ação	60.485,000	92.300	100,95	48.785.000	81.700	101,60
Despesa antecipada				**6**	**0,01**		**-**	**-**
Taxa de fiscalização CVM				6	0,01		-	-
Total do ativo				**92.309**	**100,96**		**81.700**	**101,60**
Valores a pagar				**874**	**0,96**		**1.288**	**1,60**
Remuneração da administração	10			816	0,90		1.269	1,57
Auditoria e custódia				57	0,06		13	0,02
Custo CETIP				1	-		1	-
Taxa de fiscalização CVM				-	-		5	0,01
Patrimônio líquido				**91.435**	**100,00**		**80.412**	**100,00**
Cotas integralizadas				62.650	68,52		49.250	61,25
Lucro acumulado				28.785	31,48		31.162	38,75
Total do passivo e patrimônio líquido				**92.309**	**100,96**		**81.700**	**101,60**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
CNPJ: 40.063.899/0001-06
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	Nota	2025	2024
Renda variável e outros títulos e valores mobiliários		**(1.100)**	**1.116**
Valorização/Desvalorização das ações de companhia fechada	4.1	(1.100)	1.116
Outras rendas		**3**	**4.109**
Reversão de provisão de taxa de performance	10	-	4.109
Outras rendas operacionais		3	-
Despesas		**(1.280)**	**(846)**
Remuneração da administração		(1.091)	(841)
Auditoria e custódia		(132)	-
Taxa de fiscalização CVM		(26)	(5)
Custo Cetip/Selic		(26)	-
Taxa anbima		(5)	-
Lucro/(Prejuízo) dos exercícios		**(2.377)**	**4.379**
Quantidade de cotas		**63.687,925**	**50.287,930**
Resultado por cota - R$		**(37,32)**	**87,08**
Valor patrimonial por cota - R$		**1.435,69**	**1.599,07**

As notas explicativas do administrador são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
CNPJ: 40.063.899/0001-06
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	Nota	Cotas Integralizadas	Lucro/Prejuízo acumulado	Resultado do exercício	Total
Em 31 de dezembro de 2023		**37.166**	**26.783**	**-**	**63.949**
Integralização de cotas no exercício		12.084			12.084
Resultado do exercício				4.379	4.379
Retenção de lucros			4.379	(4.379)	-
Em 31 de dezembro de 2024		**49.250**	**31.162**	**-**	**80.412**
Integralização de cotas no exercício	7	13.400			13.400
Resultado do exercício				(2.377)	(2.377)
Compensação de prejuízo			(2.377)	2.377	-
Em 31 de dezembro de 2025		**62.650**	**28.785**	**-**	**91.435**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
CNPJ: 40.063.899/0001-06
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração dos fluxos de caixa (metódo direto)
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Pagamento de taxa de administração	(1.544)	-
Pagamento de despesas auditoria	(84)	-
Pagamento de despesas Cetip/Selic	(26)	-
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(37)	-
Demais pagamentos	(1)	
Pagamento de despesas Anbima	(5)	-
Caixa líquido das atividades operacionais	**(1.697)**	**-**
Fluxo de caixa das atividades de Investimento		
Aquisição de ações - SPE Áurea Dutra	(11.700)	(12.084)
Caixa líquido das atividades de Investimento	**(11.700)**	**(12.084)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Integralização de cotas	13.400	12.084
Caixa líquido das atividades de financiamento	**13.400**	**12.084**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**	**-**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	3	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**3**	**-**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

[CLASSIFICAÇÃO: PÚBLICA]

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

CNPJ: 40.063.899/0001-06
(Administrado pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(em milhares de reais, exceto quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais ("Fundo") foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas da segunda emissão do Fundo, ocorrida em 30 de junho de 2021, podendo ser prorrogável por deliberação da Assembleia Geral de Cotista ("Prazo de Duração").

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, que sejam considerados investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.

O objetivo do Fundo será o de proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas em decorrência do desenvolvimento do empreendimento, exploração comercial (locação), não sendo vedada a venda do ativo caso os gestores julguem a melhor estratégia para o ativo a qualquer momento , mediante a aplicação de recursos, preponderantemente, em empreendimentos imobiliários, por meio da aquisição de quaisquer dos títulos, valores mobiliários e outros ativos previstos no art. 40 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Imobiliários").

O Fundo é administrado e gerido pela XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., qualificada no artigo 1º, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 7.110, expedido em 29 de janeiro de 2003, responsável por realizar a gestão da carteira do Fundo (doravante simplesmente denominada "Administradora e Gestora").

As aplicações realizadas no fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As Demonstrações Contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da CVM, incluindo as normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento ("COFI") e as orientações emanadas da CVM em processo de transição para adaptação à nova Resolução 175/22, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023, cuja adaptação ocorrerá até 30 de junho de 2025, conforme disposto no Art. 134 do novo normativo.

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administração do Fundo para emissão e divulgação em 23 de abril de 2026.

3. Descrição das principais práticas contábeis

A elaboração das Demonstrações Financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetem os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

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

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Mensuração dos ativos financeiros: Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação, exceto aqueles mensurados pelo custo amortizado, cujo valor não possa ser apurado de forma suficientemente objetiva.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das Demonstrações Financeiras.

Classificação dos ativos financeiros: os ativos financeiros são classificados levando-se em conta os seguintes fatores:

Data de reconhecimento: premissa que determina que todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

Reconhecimento inicial: a classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Classificação para fins de mensuração: para fins de mensuração, os ativos financeiros adequam-se em uma das seguintes categorias: i) ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado), onde essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação; e ii) ao custo amortizado, onde os ativos financeiros são mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, e que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

Participações em companhia de capital fechado: Em 31 de dezembro de 2025 e em 2024, o Fundo possui investimentos em Companhia cuja carteira de investimentos está representada por terreno com projeto em estágio de terraplanagem. Assim sendo, as ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado estão sendo contabilizadas pelo respectivo valor justo, considerando-se o valor de mercado da companhia investida na data de encerramento do exercício social.

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 cuja época sejam incertos.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da Administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em nota explicativa, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.

Bonificações, dividendos e/ou juros sobre capital próprio: Os dividendos e/ou juros sobre capital próprio são contabilizados quando recebidos ou quando há a aprovação dos dividendos pelos acionistas da investida do Fundo, o que ocorrer primeiro. As distribuições recebidas das investidas, incluindo dividendos e/ou juros sobre capital próprio, reduzem o valor contábil do investimento.

Lucro por cota: O lucro por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o resultado do exercício dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada exercício.

Apropriação do resultado: As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência.

Outros ativos e passivos: Os valores a receber e as obrigações são demonstradas pelos valores conhecidos e calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias incorridas.

Receitas e despesas: As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “pro rata die”.

4. Títulos e valores mobiliários

4.1 Ações Companhias Fechadas

A movimentação das cotas detidas pelo Fundo durante o exercício de dezembro de 2025 e 2024 estão descritos abaixo:

Data	Companhia investida	Saldo Inicial	Aquisição	Ajuste valor justo (ii)	Total
31/12/2025	Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (i)	81.700	11.700	(1.100)	92.300
31/12/2024		68.500	12.084	1.116	81.700

(i) Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.: A Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. (“Companhia”), é uma sociedade por ações de capital fechado, nos termos dos artigos 220 a 222 da Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976 e artigos 1.113 a 1.122 da lei 10.406, de janeiro de 2002, constituída em 1º de fevereiro de 2021, com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1455, 3º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo, SP.

A Companhia tem por objeto social a incorporação de empreendimento imobiliário e compra e venda de imóveis próprios.

O projeto desenvolvido será um empreendimento imobiliário de galpão logístico, contendo 80 docas com área prevista de 42.000 m², localizado na Avenida Papa João Paulo I, na altura do KM 213 da Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos, SP. Atualmente, o empreendimento encontra-se com as obras do galpão (shell) em andamento, com previsão de entrega para setembro/26, e já em fase inicial de atividade comercial para locação dos módulos.

Em 31 de março de 2026 o relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras Companhia foram emitidas sem ressalva.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

O Fundo detém 100% do patrimônio líquido da SPE e durante o exercício de 2025 integralizou o montante de R$ 11.700, de modo que o capital social da companhia, em 31 de dezembro de 2025, é de R$ 60.485 (2024 - R$ 48.785), representado por 48.785.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

(ii) Valor justo: A instrução CVM 516/14 determina que se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

Para os exercícios findos em dezembro de 2025 e 2024, a Administradora contratou a empresa Colliers Technical Services Ltda. para a realização do Laudo do imóvel logístico, mantido pela Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.

A estimativa de valor justo do Imóvel foi realizada pelo método involutivo, através da análise de fluxo de caixa descontado, no período de 10 anos, cujo objetivo é identificar o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo e viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto. Tal análise conferiu ao projeto o valor estimado de R$ 174.000 em 31 de dezembro de 2025 (R$ 149.000 em 31 de dezembro de 2024).

As bases para as projeções de receitas, despesas e custos que alimentaram o modelo, estão apresentadas a seguir:

Receitas operacionais projetadas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
Duração do contrato	60 meses	60 meses
Valor de locação[1]	R$ 39,59/m².mês	R$ 36,14/m².mês
Vacância entre contratos	6 meses	3 meses
Probabilidade de renovação	75%	50%
Crescimento real	2,00% a.a.	2,00% a.a.
Carência inicial	3 meses	3 meses

[1] **Valor de locação:** Para a estimativa do valor de locação a mercado foi aplicado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, mediante o qual, o valor de locação é obtido pela comparação direta com outros imóveis situados na mesma região geoeconômica e semelhantes ao projeto apresentado, na situação de como se pronto estivesse.

Despesas projetadas	**31/12/2025**	**31/12/2024**
IPTU (durante período de vacância)	R$ 1,28/m².mês	R$ 1,28/m².mês
Manutenção/condomínio (durante período de vacância)	R$ 3,41/m²,mês	R$ 3,41/m²,mês
Comissão de venda	-	2,00% vlr. imóvel
Cap rate	7,50% a.a.	7,50% a.a.
Taxa de desconto	8,75%	8,75%
Custos de desenvolvimento	R$ 87.139	R$ 76.126

Para determinar o valor justo de Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A. foi considerado além do valor do imóvel, as contas de disponibilidades, outros créditos e o passivo circulante demonstrados no balancete de novembro de 2025, de modo que o valor justo da SPE é de R$ 92.300 (R$ 81.700 em 2024).

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

5. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não poderá realizar diretamente operações com derivativos, exceto se exclusivamente para fins de proteção patrimonial. No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

6. Gerenciamento de riscos

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado imobiliário e do mercado em geral, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

Riscos de instabilidade política, social, econômica ou de outra natureza no Brasil, bem como as políticas ou medidas do Governo Federal em resposta a tais situações poderão afetar negativamente a capacidade de retorno do Fundo de Investimento: Situações de instabilidade política e/ou econômica e/ou social podem afetar adversamente a de performance do empreendimento relacionados às cotas do fundo. Tais situações incluem, sem limitação, (i) mudanças significativas no ambiente legal e/ou regulatório que disciplina emissões no mercado de capitais; (ii) turbulências políticas e/ou sociais e/ou econômicas que afetem o retorno esperado pelos potenciais investidores profissionais (incluindo, mas não se limitando à renúncia ou impeachment do presidente da república, cassação de membros do poder legislativo, atos de terrorismo, pandemias, entre outros); (iii) mudanças nas condições do mercado financeiro ou de capitais, que afetem a colocação das cotas do fundo no mercado; (iv) quaisquer eventos de mercado (incluindo alterações nas taxas de juros básicas) que impactem na razoabilidade econômica da emissão. A gestora não tem nenhum controle sobre, nem pode prever quais situações poderão ocorrer no futuro ou quais políticas e medidas o governo federal poderá adotar em resposta a tais situações.

Risco de Mercado: Os ativos componentes da carteira do Fundo, inclusive os títulos públicos, estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo ainda responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo e dos Fundos Investidos. As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo inclusive ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.

Risco de Crédito: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que compõem a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou contrapartes do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos títulos e/ou contrapartes de transações do Fundo e/ou dos Fundos Investidos e/ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos em termos de preços e dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez. O Fundo pode ainda incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários. Na hipótese de um problema de falta de capacidade e/ou disposição de pagamento de qualquer dos emissores de títulos de dívida ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, este poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Risco de Liquidez: O Fundo poderá estar sujeito a períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade dos ativos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Neste caso, o Fundo pode não estar apto a efetuar, dentro do prazo máximo estabelecido no Regulamento e na regulamentação em vigor, pagamentos relativos a resgates de cotas do Fundo, quando solicitados pelos Cotistas. Este cenário pode se dar em função da falta de liquidez dos

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

mercados nos quais os valores mobiliários são negociados, grande volume de solicitações de resgates ou de outras condições atípicas de mercado.

7. Emissões e resgates

Após o encerramento da primeira distribuição de Cotas do Fundo, a Administradora, conforme recomendação da gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e alteração deste Regulamento, desde que: (i) consideradas em conjunto, estejam limitadas ao montante máximo de R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) e sejam realizadas durante o Período de Investimento (“Capital Autorizado”); (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; e (iii) não impliquem na criação de classes e/ou séries distintas de Cotas.

Resgates no Fundo ocorrem apenas quando: i) no término do seu Prazo de Duração; ii) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas especialmente convocada para esse fim; iii) na venda da totalidade do Imóvel-Alvo pelo Fundo.

No exercício findo de 31 de dezembro de 2025, foram subscritas e integralizadas 13.400 cotas no Fundo (12.084 cotas em 2024)

8. Amortização de cotas e pagamento de rendimentos aos cotistas

O Fundo deve amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda parcial do Imóvel-Alvo.

Qualquer amortização abrangerá proporcionalmente todas as Cotas do Fundo e será feita na mesma data a todos os Cotistas mediante rateio das quantidades, sempre em espécie, a serem distribuídas pelo número de Cotas existentes e serão pagas aos Cotista mediante crédito do valor correspondente na conta corrente previamente indicada pelo Cotista através de procedimento de registro e liquidação ou sistema de liquidação da B3 e custódia que vier a substituí-la ou por meio de TED, pelo valor da Cota no dia do pagamento.

9. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% dos resultados, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os resultados auferidos pelo Fundo poderão, à critério da administradora, mediante orientação da gestora, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 15º dia útil dos meses de março e setembro, ou terá destinação que lhe der a assembleia geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela administradora, com base em recomendação da gestora.

O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada, e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência, poderá ser, a critério da gestora e da administradora, investido em Ativos Financeiros para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição do Imóvel-Alvo.

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º dia útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve apuração de rendimentos a distribuir.

Para fins de apresentação o saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos	**2025**	**2024**
Lucro /(Prejuízo) do exercício	(2.377)	4.379
Receitas e despesas operacionais não liquidadas	414	(3.263)
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	1.100	(1.116)
Lucro base-caixa (Ofício CVM 01/2014)	(863)	1
(-) Retenção de rendimentos	-	1
Rendimentos apropriados	-	-
Rendimentos a distribuir	-	-
Rendimentos de perídios anteriores	-	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício	-	-

10. Remuneração da administradora

Taxa de administração: Pelos serviços de administração do Fundo, a Administradora faz jus a uma remuneração anual equivalente a 1,2% ao ano sobre o valor do seu patrimônio líquido.

A taxa de administração é provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencido, até o 5º dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo auferiu despesa de R$ 1.091 (R$ 841 em 2024) a título de taxa de administração, conforme composição do resultado do exercício.

Taxa de custódia: Não é devida qualquer taxa de custódia no Fundo.

Taxa de gestão: Não é devida qualquer taxa de gestão no Fundo.

Taxa de performance: No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo não auferiu despesa a título de taxa de performance, conforme composição do resultado do exercício.

Em 31 de dezembro de 2024 o Gestor, por mera liberalidade, renunciou ao recebimento da taxa de performance prevista no artigo 27º do regulamento vigente, de modo que, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não auferiu despesa com taxa de performance, registrando, todavia, resultado positivo com a reversão da respectiva provisão, no valor de R$ 4.109.

Taxa de ingresso e saída: Não é devida qualquer taxa de ingresso e saída no Fundo.

11. Custódia dos títulos da carteira

As ações de companhias fechadas em nome do Fundo estão registradas nos livros de registro de ações nominativas das respectivas companhias.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

12. Tributação

Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

(i) a propriedade de percentual igual ou superior a 10% da totalidade das Cotas emitidas pelo fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e

(ii) se o fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Cotas do fundo, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

A administradora não será responsável e não possui meios de evitar alterações no tratamento tributário conferido ao fundo ou aos seus Cotistas e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no fundo.

13. Principais encargos debitados do Fundo

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

	2025		2024	
Encargos	**Valor**	**% sobre PL médio**	**Valor**	**% sobre PL médio**
Remuneração da administração	(1.091)	(1,20)	(841)	(1,20)
Auditoria	(145)	(0,16)	-	-
Taxa de fiscalização CVM	(26)	(0,02)	(5)	(0,03)
Custo Cetip/Selic	(26)	(0,03)	-	-
Taxa Anbima	(5)	(0,00)	-	-
Total	**(1.293)**	**(1,41)**	**(846)**	**(1,21)**
Patrimônio líquido médio	**91.251**		**69.821**	

14. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota no encerramento de cada exercício, desconsiderando-se as amortizações ocorridas, e o patrimônio líquido médio diário foram os seguintes:

Exercício	**Patrimônio líquido médio**	**Valor da cota**	**Rentabilidade (%)**	**Rentabilidade teórica (%)**
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	91.251	1.435,69	(10,22)	(2,55)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	69.821	1.599,07	(4,47)	6,68

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

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

15. Serviços contratados

O Fundo possui os seguintes prestadores de serviços:

Administração:	XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Custódia:	XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	XP Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	XP Investimentos S.A.
Auditoria:	PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda.

16. Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2025, o Fundo possui os seguintes saldos com partes relacionadas e os seguintes montantes de resultado apurado em transações com partes relacionadas:

Transação	Posição em 31/12/2025	Resultado em 31/12/2025	Parte relacionada
Remuneração da administração	(816)	(1.091)	XP Serviços Financeiros DTVM Ltda.

17. Demandas judiciais

Não há registros de demandas judiciais ou extrajudiciais contra o Fundo, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desses contra a Administração do Fundo.

18. Contrato de prestação de serviço de auditoria

O Fundo não contratou outros serviços junto ao auditor independente responsável pelo exame das demonstrações contábeis, que não seja o de auditoria das demonstrações contábeis.

19. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação diária do valor da cota e do patrimônio do Fundo, envio de extrato mensal a cotistas e a disponibilização a cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede do Administrador. Adicionalmente, o Administrador mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

20. Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Docusign Envelope ID: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

		2024	
Ativo	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	92.300

		2024	
Ativo	**Nível 1**	**Nível 2**	**Nível 3**
Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A.	-	-	81.700

21. Alterações estatutárias

Em 17 de abril de 2025, a Assembleia Geral Extraordinária aprovou a alteração do art. 2º do "Capítulo II – Objeto" do Regulamento do Fundo para ajustar a redação quanto ao objetivo do mesmo, valendo-se da redação a seguir: "O objetivo do Fundo será o de proporcionar aos cotistas a valorização e rentabilidade de suas cotas em decorrência do desenvolvimento do empreendimento, exploração comercial (locação), não sendo vedada a venda do ativo caso os gestores julguem a melhor estratégia para o ativo a qualquer momento".

Em 18 de junho de 2025, através de Instrumento Particular de Alteração ("Instrumento de Alteração"), a Administradora resolveu, aprovar a nova versão do regulamento do Fundo, de modo a adequá-lo plenamente às disposições aplicáveis da Resolução CVM 175, bem como a promover a uniformização do inteiro teor do Regulamento ao novo padrão da Administradora, visando ao melhor atendimento às disposições legais e regulatórias aplicáveis.

22. Eventos subsequentes

Em 18 de dezembro de 2024, foi aprovada a subscrição no montante de R$ 20.000 no Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais. Parte desse valor foi integralizada no exercício de 2025, conforme descrito na Nota Explicativa 7. A parcela remanescente, no valor de R$ 6.600, foi integralizada em 14 de janeiro de 2026.

Em 19 de fevereiro de 2026, foi aprovada nova subscrição, no montante de R$ 20.000, no Fundo. Esse valor foi integralizado em duas parcelas, sendo R$ 10.640 em 19 de fevereiro de 2026 e R$ 9.560 em 22 de abril de 2026.

Eduardo Rebelatto
CRC-SP-328.400/O-8

Lizandro Arnoni
Diretor Responsável

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: EB47D5A6-EE6D-4665-9F14-EE4969AC1755
Assunto: DFs XP - DESENVOLVIMENTO 1 MODALMAIS - 31.12.2025.pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 19
Certificar páginas: 2
Assinatura guiada: Ativado
Selo com EnvelopeId (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Assinaturas: 1
Rubrica: 0

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Thiago Luiz
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmiro Dellape Baptista B32, Itai
São Paulo, São Paulo 04538-132
thiago.luiz@pwc.com
Endereço IP: 134.238.160.120

Rastreamento de registros

Status: Original 23 de abril de 2026 | 19:49	Portador: Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 23 de abril de 2026 | 20:00	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Wilian Shigueaki Tatebe wilian.shigueaki@pwc.com PwC Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital **Detalhes do provedor de assinatura:** Tipo de assinatura: ICP-Brasil Emissor: AC SERASA RFB v5 Assunto: CN=WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899	Assinado por: Wilian Shigueaki Tatebe 426B6DDBDFAE45F... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 134.238.160.144 Política de certificado: [1]Certificate Policy: Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.10 [1,1]Policy Qualifier Info: Policy Qualifier Id=CPS Qualifier: http://publicacao.certificadodigital.com.br/repositorio/dpc/declaracao-rfb.pdf	Enviado: 23 de abril de 2026 | 19:50 Visualizado: 23 de abril de 2026 | 19:57 Assinado: 23 de abril de 2026 | 20:00

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data

Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Thiago Luiz thiago.luiz@pwc.com PwC BR Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 23 de abril de 2026 | 20:00 Visualizado: 23 de abril de 2026 | 20:00 Assinado: 23 de abril de 2026 | 20:00
Thales faria thales.faria@pwc.com Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma) **Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:** Não oferecido através da Docusign	**Copiado**	Enviado: 23 de abril de 2026 | 20:00 Visualizado: 23 de abril de 2026 | 20:06

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	23 de abril de 2026 | 19:50
Entrega certificada	Segurança verificada	23 de abril de 2026 | 19:57
Assinatura concluída	Segurança verificada	23 de abril de 2026 | 20:00
Concluído	Segurança verificada	23 de abril de 2026 | 20:00

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora