

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
DESENVOLVIMENTO 1 MODALMAIS**

**EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
E RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras.....	3
Balanco patrimonial	6
Demonstração dos resultados.....	7
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	8
Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto	9
Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras	
1 Contexto operacional.....	10
2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras	10
3 Descrição das principais práticas contábeis	11
4 Títulos e valores mobiliários	13
5 Instrumentos financeiros derivativos	15
6 Fatores de riscos	15
7 Emissões e resgates de cotas.....	16
8 Amortização das Cotas e Pagamento de Rendimentos aos Cotistas.....	16
9 Política de distribuição dos resultados	16
10 Remuneração da Administradora.....	17
11 Custódia dos títulos da carteira	18
12 Tributação.....	18
13 Principais encargos debitados do Fundo	18
14 Rentabilidade do Fundo	19
15 Transações com partes relacionadas.....	19
16 Demandas judiciais.....	20
17 Contrato de prestação de serviço de auditoria.....	20
18 Política de divulgação das informações	20
19 Alterações estatutárias	20

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos Administradores e Quotistas do
Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais
Rio de Janeiro - RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais, (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, assim como o resumo das principais práticas contábeis e as demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários.

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 e sua controlada, 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 (“PAA”)

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.

Investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa mensurado pelo método da equivalência patrimonial

Por que é um PAA?

Conforme descrito na nota explicativa nº 4 às demonstrações financeiras, os investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado foram mensurados pelo método de equivalência patrimonial (MEP), sendo os valores testados anualmente pelo Administrador do Fundo para identificar indícios de perda no valor recuperável destes investimentos. Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possui ações no valor de R\$ 36.551 mil, correspondentes a 99,68% de seu patrimônio líquido. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos este assunto significativo em nossa auditoria.

Como nossa auditoria conduziu este assunto?

Os nossos procedimentos incluíram, mas não estão limitados a:

- (i) Teste de existência por meio de conciliação da posição mantida pelo Fundo com o contrato social da companhia investida;
- (ii) Realização de trabalhos específicos sobre a companhia investida e a avaliação dos riscos de distorção relevante em relação a assuntos destacados que podem afetar o resultado do Fundo de forma relevante;
- (iii) Analisamos as informações da companhia investida, incluindo a avaliação do percentual de participação do Fundo com base nas movimentações ocorridas no período, e recalculamos o resultado de equivalência patrimonial;
- (iv) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo;
- (v) Leitura das demonstrações financeiras auditadas da Companhia investida;
- (vi) Revisão dos papéis de trabalho do auditor da Companhia investida;

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os saldos dos investimentos em ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Responsabilidade da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a fundos de investimentos 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 administração 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 administração pretenda liquidar o Fundo e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 administração.
- Concluimos 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 e suas controladas. 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 e suas controladas 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 e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Barueri, 29 de março de 2023.

Mazars Auditores Independentes
CRC 2SP023701/O-8 F - RJ

DocuSigned by:

Douglas Souza de Oliveira

823E6D3FC28C4F6...

Douglas Souza de Oliveira
Contador CRC 1SP 191325/O-0

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Balanco patrimonial

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Em milhares de reais)

Aplicações/especificações	Nota explicativa	Tipo/ forma/ série	2022			2021		
			Quantidade	Mercado/ realização	% sobre patrimônio líquido	Quantidade	Mercado/ realização	% sobre patrimônio líquido
Disponibilidades				8	0,02%		7	0,02%
Banco Modal S.A.				8	0,02%		7	0,02%
Operações compromissadas				109	0,30%		407	1,10%
Letras do Tesouro Nacional - LTN		Público		109	0,30%		407	1,10%
Títulos e valores mobiliários								
Valores mobiliários de renda variável				36.551	99,68%		36.631	98,88%
Ações de companhia fechada:								
Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.A	4	Ação	36.701.000,000	36.551	99,68%	36.701.000	36.631	98,88%
Outros valores e bens				-	0,00%		1	0,00%
Taxa de fiscalização				-	0,00%		1	0,00%
Total do ativo				36.668	100,00%		37.046	100,00%
Valores a pagar				52	0,14%		0	0,00%
Custo CETIP a pagar				1	0,00%		0	0,00%
Auditoria a pagar				13	0,03%		0	0,00%
Taxa de administração a pagar				38	0,10%		0	0,00%
Total do Patrimônio líquido								
Cotas integralizadas				37.166	101,36%		37.166	100,32%
Prejuízo acumulado				(550)	-1,50%		(120)	-0,32%
Total do Patrimônio líquido				36.616	99,86%		37.046	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido				36.668	100,00%		37.046	100,00%

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

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração dos resultados

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ativo financeiros de natureza imobiliária		
Resultado de equivalência patrimonial	(80)	(70)
Resultado líquido de atividades imobiliárias	<u>(80)</u>	<u>(70)</u>
Outros ativos financeiros		
Rendas com operações compromissadas	25	27
	<u>25</u>	<u>27</u>
Receitas / (Despesas) operacionais	<u>(375)</u>	<u>(77)</u>
Despesa com taxa de administração	(319)	(7)
Despesa com Taxa de fiscalização	(10)	-
Outras despesas	(46)	-
Despesa com consultoria	-	(70)
Prejuízo do exercício/período	<u>(430)</u>	<u>(120)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	<u>38.203,92</u>	<u>38.203,92</u>
Resultado por cota - R\$	(11,26)	(3,14)
Valor patrimonial da por cota - R\$	<u>958,44</u>	<u>969,68</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio a 31 de dezembro de 2021

(Em milhares de reais, exceto os valores das cotas)

	<u>Cotas de investimentos integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Patrimônio líquido no início do período			
Cotas Emitidas			
Total de 38.203,808 Cotas	<u>37.166</u>	<u>0</u>	<u>37.166</u>
Resultado do período		<u>(120)</u>	<u>(120)</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>37.166</u>	<u>(120)</u>	<u>37.046</u>
Total de 38.203,808 Cotas a R\$ 969,682862			
Resultado do exercício	<u>0</u>	<u>(430)</u>	<u>(430)</u>
Em 31 de dezembro de 2022	<u>37.166</u>	<u>(550)</u>	<u>36.616</u>

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

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

Demonstração dos fluxos de caixa - Método indireto
Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e
período de 4 de maio a 31 de dezembro de 2021
(Em milhares de reais)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Prejuízo do exercício / período	<u>(430)</u>	<u>(120)</u>
Ajustes para reconciliar o prejuízo do exercício com o fluxo de caixa	<u>80</u>	<u>70</u>
(+) Resultado de equivalência patrimonial	80	70
Variações de ativos e passivos	<u>53</u>	<u>(1)</u>
(-) Valores a receber	2	(1)
(+) Valores a pagar	51	-
(=) Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades operacionais	<u>(297)</u>	<u>(51)</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(+) Operações compromissadas	298	(407)
(-) Aquisição de ações de companhia fechada	-	(36.701)
(=) Caixa líquido (aplicado nas) / proveniente das atividades de investimento	<u>298</u>	<u>(37.108)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamentos		
(+) Cotas Integralizadas	-	37.166
(=) Caixa proveniente das atividades de financiamentos	<u>-</u>	<u>37.166</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u><u>1</u></u>	<u><u>7</u></u>
Caixa e equivalente de caixa no início do exercício	7	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>8</u>	<u>7</u>
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	<u><u>1</u></u>	<u><u>7</u></u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

**período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.**

(Em milhares de reais)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração de 6 (seis) anos contados a partir da data da primeira integralização de cotas da segunda emissão do fundo, podendo ser prorrogável por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas (“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 (“Cotas”), em decorrência da aquisição do Imóvel-Alvo e desenvolvimento de Empreendimento para posterior venda, uma vez concluída a sua construção. O fundo poderá manter seus recursos permanentemente aplicados em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras; (ii) moeda corrente nacional; (iii) operações compromissadas com lastro em títulos públicos; (iv) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (v) Letras de Crédito Imobiliário; (vi) Letras Hipotecárias; (vii) Letras Imobiliárias Garantidas que possuam, no momento de sua aquisição; (viii) Certificados de Recebíveis Imobiliários; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do fundo, cujo investimento seja admitido ao fundo de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472).

O Fundo é administrado e gerido pela Modal Distribuidora de Valores Mobiliários LTDA. (“Modal DTVM”), 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 financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo a Instrução CVM 516 e demais orientações e normas contábeis emitidas pela CVM, conforme aplicável.

As demonstrações financeiras foram elaboradas pela Administradora para o exercício findo de 31 de dezembro de 2022, que autorizou a emissão e divulgação das demonstrações financeiras do Fundo em 29 de março de 2023.

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)

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.

(a) 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.

(b) 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.

(c) Participações em companhia de capital fechado:

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía investimentos em Companhia cuja carteira de investimentos estava representada, em sua maioria, por terrenos em estágios iniciais de desenvolvimento de projeto. Assim sendo, as ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado estão sendo contabilizadas pelo respectivo valor de custo de aquisição, ajustado pelo método de equivalência patrimonial, considerando-se o patrimônio líquido da companhia investida na data de encerramento do exercício social e constituição de provisão para impairment, sempre que aplicável.

(d) Instrumentos financeiros:

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação. 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 acrescido do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Custo amortizado: ativos financeiros 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, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto.

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

**período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.**

(Em milhares de reais)

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

(e) Provisões e 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 cuja 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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)

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.

(f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos:

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

(g) 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, conforme determinações do Comitê de Pronunciamento Contábil - CPC 18.

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

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

(j) 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

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. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o fundo auferiu resultado de R\$ 25 (2021: resultado de R\$ 27), de modo que todas as operações foram realizadas contra o Banco Modal S.A. Maiores informações estão apresentadas na nota 15.

Ações em Companhias: A movimentação das cotas detidas pelo Fundo durante o exercício de dezembro de 2022 e período de 4 de maio a 31 de dezembro de 2021 estão descritos abaixo:

Data	Companhia investida	Saldo inicial	Aporte	Equivalência patrimonial	Total
31/12/2022 (i)	Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários	36.631	-	(80)	36.551
31/12/2021 (i)	Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários	-	36.701	(70)	36.631

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)

Áurea Dutra Empreendimentos Imobiliários SPE S.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 01 de fevereiro de 2021, com sede localizada na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, no 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.

No projeto desenvolvido será um empreendimento imobiliário de galpão logístico, contendo 76 docas com área prevista de 36.500 m², localizado na Avenida Papa João Paulo I, na altura do KM 213 da Rodovia Presidente Dutra, Guarulhos, SP. O início da obra estava previsto para maio de 2023 e com prazo para término em novembro de 2024.

O capital social da SPE em 31 de dezembro de 2022 é de R\$ 36.701 (mesmo em 31 de dezembro de 2021) e está representado por 36.701.000 ações ordinárias, nominativas, sem valor nominal e totalmente integralizadas.

O Fundo participa em 100% do patrimônio líquido da SPE, como demonstrado abaixo:

Acionistas	Capital social	Ações	%
Fundo de Investimento Imobiliário Desev. 1 Modalmais	36.701.000	36.701.000	100,00%
Total	36.701.000	36.701.000	100,00%

A Companhia emitiu debêntures em 23 de junho de 2021 no montante de R\$ 120.000, remuneradas pelo IPCA + 8% de juros e vencimento em 15 de junho de 2023.

O imóvel mencionado foi cedido fiduciariamente de forma irrevogável e irrevogável como garantia da emissão das debêntures emitidas pela Companhia. Desta forma, até que todas as condições presentes na operação fiduciária sejam satisfeitas, entre elas as liquidações das debêntures, não será possível negociar o referido ativo.

Em 13 de julho, foi concedida a autorização do aterro de sobrecarga, onde certifica que:

- Os serviços sejam executados no prazo previsto no cronograma apresentado, compreendendo carga e transporte de material de 1ª categoria, espalhamento e compactação do material, recalque, retirada de aterro de sobrecarga;
- Os taludes provenientes do aterro de sobrecarga, não deverão ultrapassar a altura prevista de 6,00 m, deverão ser dotados de contenções, assim como de sistemas de drenagem adequados, a fim de evitar-se os escorregamentos de terras em vias públicas ou áreas de terceiros, sendo que qualquer tipo de ocorrência será de inteira responsabilidade do empreendimento, ônus a Municipalidade, e sujeito a medidas fiscalizatórias desta;

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)

- É de inteira responsabilidade do executor dos serviços/empreendedor o monitoramento da área no período de recalque/adensamento, evitando ocorrências desfavoráveis ao entorno do imóvel;
- É de inteira responsabilidade do executor dos serviços/empreendedor a limpeza frequente das vias de acesso onde haverá tráfego de caminhões, assim como a manutenção viária em caso de danos ao pavimento asfáltico, guias e sarjetas existentes.

Em 23 de julho de 2023, o alvará de construção; este protocolado em 12 de agosto de 2021; foi concedido, com valor equivalente a R\$ 43.679,44 (quarenta e três mil, seiscentos e setenta e nove reais e quarenta e quatro centavos).

No exercício de 2022, foram discutidos possíveis ajustes e adaptações do projeto para buscar a maior eficiência em termos de demanda por locatário e custos, sendo realizados diversos estudos a fim de entender qual seria o melhor projeto para seguir com a execução.

5 Instrumentos financeiros derivativos

É vedado ao fundo a realização de operações com instrumentos financeiros derivativos, exceto se exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

O fundo não realizou operações com instrumentos financeiros derivativos no exercício de 31 de dezembro de 2022 e no período findo em 31 de dezembro de 2021.

6 Fatores 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.

- (a) A íntegra dos fatores de risco a que o fundo e os Cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os Cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.
- (b) As aplicações realizadas no fundo não contam com garantia da ADMINISTRADORA, da GESTORA ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

**período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.**

(Em milhares de reais)

7 Emissões e resgates de cotas

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.

De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93 e do Art. 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, não foram subscritas ou integralizadas cotas no Fundo.

8 Amortização das Cotas e Pagamento de Rendimentos aos Cotistas

O fundo deverá amortizar parcialmente as suas Cotas quando ocorrer a venda parcial do Imóvel-Alvo (“Amortização”).

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 Cotistas 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% (noventa e cinco por cento) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a 31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)

Os resultados auferidos pelo fundo poderão, à critério da ADMINISTRADORA, mediante orientação da GESTORA, ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) 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 (décimo quinto) 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% (noventa e cinco por cento) 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 de que trata o § 1º os titulares de Cotas do fundo no fechamento do 5º (quinto) 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.

10 Remuneração da Administradora

- (a) **Taxa de administração:** A ADMINISTRADORA receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa e Administração"), equivalente a 1,20% a.a.

Durante o exercício de 31 de dezembro de 2022, o Fundo registrou despesa no valor de R\$ 319.

Através de ato do Administrador, datado de 8 de outubro de 2021, o Fundo ficou desobrigado de provisionar a taxa de administração no período de 08/10/2021 a 11/04/2022.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente (base 252 dias úteis por ano) e quitada até o 1º (primeiro) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

- (b) **Taxa de performance:** A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

- (i) 20% (vinte por cento) sobre a rentabilidade que exceder a variação positiva entre o IPCA do mês anterior à data da integralização de Cotas e o IPCA do mês anterior à data da efetiva distribuição de Resultados, acrescido de uma taxa de 8% (oito por cento) ao ano, calculada pro rata temporis;
- (ii) 30% (trinta por cento) sobre a rentabilidade que exceder a variação positiva entre o IPCA do mês anterior à data da integralização de Cotas e o IPCA do mês anterior à data da efetiva distribuição de Resultados, acrescido de uma taxa de 12% (doze por cento) ao ano, calculada pro rata temporis; e
- (iii) Para os fins deste Regulamento, "Resultado": significa as disponibilidades financeiras do fundo, resultantes da alienação de ativos, do recebimento de dividendos, juros ou quaisquer outros rendimentos oriundos de tais ativos ou, ainda, todo e qualquer valor que venha a ser recebido diretamente pelo fundo em função da titularidade dos Ativos Financeiros.

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

**período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.**

(Em milhares de reais)

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do fundo, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos Cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

- (c) **Taxa de ingresso e saída:** Não serão cobradas taxas de ingresso e saída no Fundo.
- (d) **Taxa de custódia:** Não serão cobradas taxas de custódia no Fundo.

11 Custódia dos títulos da carteira

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados por Modal Distribuidora de Valores Mobiliários Ltda.

Os títulos públicos federais e os títulos representativos das operações compromissadas são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo no Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC.

As ações de companhias fechadas em nome do Fundo estão registradas no Contrato Social da Companhia Investida.

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% (dez por cento) 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% (dez por cento) 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% (vinte e cinco por cento) das Cotas do fundo, esse 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 debitados do Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no exercício de 31 de dezembro de 2022, estão apresentados da seguinte maneira:

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e
período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.
(Em milhares de reais)

Encargos	Em 31 de dezembro de 2022	
	Valor	% PL Médio
Auditoria a pagar	46	0,13%
Taxa de fiscalização a pagar	10	0,03%
Despesas diversas a pagar	3	0,01%
	59	0,16%
	PL Médio	36.895

14 Rentabilidade do Fundo

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

Exercício findo em:	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade %
Exercício de 31 de dezembro de 2022	36.895	958,44	(1,16)
4 de maio de 2021 a 31 de dezembro de 2021	11.675	969,68	(3,03)

15 Transações com partes relacionadas

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo possuía os seguintes saldos com partes relacionadas e os seguintes montantes de resultado apurado em transações com partes relacionadas:

Transação	Posição em 31/12/2022	Resultado em 31/12/2022	Posição em 31/12/2021	Resultado em 31/12/2021	Parte relacionada
Caixa	8	-	7	-	Banco Modal S.A.
Operações compromissadas	109	25	407	27	Banco Modal S.A.
Remuneração da Administração	(38)	319	-	(7)	Modal DTVM LTDA.

Em conformidade com a Instrução nº 514/11 da CVM, informamos que o Fundo realizou operações com títulos e valores mobiliários por intermédio da Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda (Administradora).

Fundo de Investimento Imobiliário Desenvolvimento 1 Modalmais

(CNPJ: 40.063.899/0001-06)

(Administrado pela Modal Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(CNPJ: 05.389.174/0001-01)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e

período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.

(Em milhares de reais)

Operações compromissadas com partes relacionadas

Mês/Ano	Operações realizadas com partes relacionadas		Volume médio/Patrimônio líquido médio		Taxa Média (a)	
	Total de compras (R\$ mil)	Total de vendas (R\$ mil)	Compra	Venda	Contratada	SELIC (BACEN)
jan/22	8.140	7.733	1,10%	1,10%	6,87%	9,15%
fev/22	7.765	7.791	1,10%	1,11%	7,82%	10,49%
mar/22	8.550	8.548	1,05%	1,05%	8,33%	11,15%
abr/22	7.414	7.419	1,05%	1,06%	8,73%	11,65%
mai/22	8.018	8.046	0,99%	0,99%	9,33%	12,51%
jun/22	6.894	3.751	0,89%	0,92%	11,15%	12,89%
jul/22	6.154	2.862	0,79%	0,78%	12,87%	13,15%
ago/22	5.945	5.948	0,70%	0,70%	13,29%	13,58%
set/22	4.537	4.540	0,59%	0,59%	13,35%	13,65%
out/22	3.622	3.624	0,49%	0,49%	13,35%	13,65%
nov/22	2.935	2.936	0,40%	0,40%	13,35%	13,65%
dez/22	1.628	2.261	0,32%	0,31%	14,11%	13,65%

(a) As taxas médias não são ponderadas pelo volume.

16 Demandas judiciais

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

17 Contrato de prestação de serviço de auditoria

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

18 Política de divulgação das 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.

19 Alterações estatutárias

Por ato do Administrador, realizado no dia 08 de outubro de 2021, foi resolvido de forma unilateral e espontânea, deixar de cobrar, pelo período de 6 (seis) meses, a taxa de administração estipulada no Regulamento do Fundo. Deste modo, pelo período de 08/10/2021 a 11/04/2022, o Fundo estará desobrigado de provisionar a taxa de administração.

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

Notas explicativas às demonstrações financeiras
Exercício findo de 31 de dezembro de 2022 e
período de 4 de maio de 2021 (data de início das operações) a
31 de dezembro de 2021.
(Em milhares de reais)

* * *

Eduardo Rebelatto
Contador CRC-SP-328.400/O-8

Cristiano Maron Ayres
Diretor Responsável