

Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento  
Imobiliário  
(CNPJ 49.649.500/0001-48)

Demonstrações contábeis acompanhadas do  
Relatório do Auditor Independente

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das  
atividades) a 31 de dezembro de 2023.

## Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

### Índice

|                                                                    | Página |
|--------------------------------------------------------------------|--------|
| Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis | 2      |
| Demonstrações contábeis                                            | 7      |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis     | 11     |

## Relatório do Auditor Independente sobre as demonstrações contábeis

Ao:

Cotista e Administradora do

**Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário**

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

São Paulo - SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário** (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 11 de agosto (data do início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, 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 **Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário** em 31 de dezembro de 2023, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, 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 a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação ao Fundo e sua Administradora, 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.

## Ênfase

### Reapresentação das demonstrações contábeis e reemissão do relatório do auditor Independente

Em 02 de abril de 2024, emitimos nosso relatório de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 com abstenção de opinião em virtude do seguinte assunto: *“Conforme nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2023, o Fundo possuía investimento na SPE TLMC 12 Ltda. (“TLMC 12”) no montante de R\$ 13.800 mil, representando 46,92% de seu patrimônio líquido, o qual está mantido pelo seu valor de aquisição. A TLMC 12 possui ativo classificado como propriedade para investimento, o qual entrou em operação em dezembro de 2023, de modo que, o seu valor justo poderia ter sido mensurado e reconhecido nas demonstrações contábeis do Fundo. Dessa forma, o valor justo pode ser substancialmente diferente do referido valor de investimento registrado no Fundo (custo de aquisição), o qual produziria efeitos sobre o resultado e desempenho do Fundo, em valores não quantificados”*. Conforme nota explicativa nº 2.1, após a emissão do nosso relatório de auditoria, a administração realizou a atualização do investimento a valor justo. Diante do exposto, o assunto existente à época foi superado, de modo que a base para abstenção de opinião apresentada em nosso relatório de auditoria datado de 02 de abril de 2024 não é mais requerida, portanto, estamos reemitindo nosso relatório de auditoria sem modificação de opinião. Adicionalmente, de acordo com a mesma nota explicativa, a administração reclassificou saldo de AFAC para melhor apresentação das demonstrações contábeis. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria 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.

#### Investimento em sociedade de propósito específico (“SPE”)

Conforme balanço patrimonial e nota explicativa nº 5 às demonstrações contábeis, em 31 de dezembro de 2023 o Fundo possuía investimento em participação societária no montante de R\$ 12.772 mil (45% de seu patrimônio líquido), avaliado conforme nota explicativa nº 3.c.

Considerando a relevância desses investimentos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, seus efeitos sobre as demonstrações contábeis tomadas em conjunto, bem com a complexidade existente, inerente ao processo de mensuração do valor justo, consideramos este como principal assunto de auditoria.

### **Como nossa auditoria endereçou esse assunto**

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: (i) verificação da aquisição/adições realizadas na SPE, analisando os seguintes documentos: contrato de compra e venda, matrícula e escritura do imóvel; (ii) análise sobre os custos integrados na SPE durante o período de auditoria e, se os mesmos estão de acordo com o disposto na ICVM 516/11; e (iii) o envolvimento de nossos especialistas para nos auxiliarem na: (iii.a) revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo da SPE, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, (iii.b) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas, e (iii.c) avaliação da objetividade e competência da Administradora do Fundo, bem como do prestador de serviço responsável pela elaboração do material utilizado para mensuração do valor justo. Ainda, avaliamos a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nos resultados dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o investimento em SPE, consideramos que as evidências de auditoria obtidas foram suficientes e apropriadas, em todos os aspectos relevantes, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

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

### **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 detecta 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 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 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.
- 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. 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 as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração do Fundo 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.

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

São Paulo, 08 de novembro de 2024.



Anderson Marques Yoshimura  
Contador CRC 1SP-293.997/O-3

RSM Brasil Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-030.002/O-7



RSM

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Balanço Patrimonial

Em 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

| Ativo                                         | Qtde | 31.12.2023    | % Sobre o PL  |
|-----------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| <b>Ativo circulante</b>                       |      | <b>123</b>    | <b>0,43</b>   |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b> |      | <b>123</b>    | <b>0,43</b>   |
| Disponibilidades                              |      | 4             | 0,01          |
| Operações compromissadas - NTN-B              |      | 119           | 0,42          |
| <b>Ativo não circulante</b>                   |      | <b>28.292</b> | <b>99,68</b>  |
| <b>Investimentos ( Nota 5)</b>                |      | <b>28.292</b> | <b>99,68</b>  |
| Participações em SPes                         |      | 12.772        | 45,00         |
| AFAC                                          |      | 15.520        | 54,68         |
| <b>Total do Ativo</b>                         |      | <b>28.415</b> | <b>100,11</b> |
| <b>Passivo</b>                                |      |               |               |
| <b>Passivo circulante</b>                     |      | <b>30</b>     | <b>0,11</b>   |
| <b>Encargos a pagar</b>                       |      | <b>30</b>     | <b>0,11</b>   |
| Taxa de administração a pagar                 |      | 30            | 0,11          |
| <b>Total do passivo</b>                       |      | <b>30</b>     | <b>0,11</b>   |
| <b>Patrimônio Líquido (Nota 7)</b>            |      | <b>28.385</b> | <b>100,00</b> |
| Cotas integralizadas                          |      | 29.550        | 104,10        |
| (-) Custo na emissão de cotas                 |      | (16)          | (0,06)        |
| Prejuízos acumulados                          |      | (1.149)       | (4,05)        |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>  |      | <b>28.415</b> | <b>100,11</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Demonstração do Resultado

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

|                                                              | De 11.08.2023<br>a 31.12.2023 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Composição do resultado líquido do período</b>            |                               |
| <b>Operações compromissadas (Nota 4)</b>                     | <b>85</b>                     |
| Receitas                                                     | 85                            |
| <b>Resultado com ativos de natureza imobiliária (Nota 5)</b> | <b>(1.029)</b>                |
| Resultado com SPES - valor justo                             | (1.029)                       |
| <b>Despesas operacionais (Nota 11)</b>                       | <b>(205)</b>                  |
| Taxa de administração (Nota 10)                              | (141)                         |
| Taxa de distribuição                                         | (40)                          |
| Taxa de auditoria                                            | (12)                          |
| Taxa anbima                                                  | (4)                           |
| Outras despesas operacionais                                 | (8)                           |
| <b>Resultado líquido do período</b>                          | <b>(1.149)</b>                |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48  
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.  
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023  
(Em milhares de reais)

|                                                               | Cotas<br>integralizadas | (Prejuízos)<br>acumulados | Total   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------|
| Saldo em 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) | -                       | -                         | -       |
| Emissão inicial de cotas (Nota 8a)                            | 29.550                  | -                         | 29.550  |
| Custo na emissão de cotas                                     | (16)                    | -                         | (16)    |
| Resultado líquido do período                                  | -                       | (1.149)                   | (1.149) |
| Saldo em 31 de dezembro de 2023                               | 29.534                  | (1.149)                   | 28.385  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

|                                                                           | De 11.08.2023<br>a 31.12.2023 |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                         |                               |
| Resultado líquido do período                                              | <b>(1.149)</b>                |
| <b>Ajustes para conciliar o fluxo de caixa com o resultado do período</b> |                               |
| Resultado com SPEs - valor justo                                          | 1.029                         |
| <b>Resultado ajustado</b>                                                 | <b>(120)</b>                  |
| <b>Variação de ativos/passivos</b>                                        |                               |
| Taxa de administração                                                     | 30                            |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                 | <b>(90)</b>                   |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                      |                               |
| Aquisição em participação societária de SPE                               | (13.801)                      |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                               | (15.520)                      |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>              | <b>(29.321)</b>               |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                     |                               |
| Emissão de cotas                                                          | 29.550                        |
| Custo na emissão de cotas                                                 | (16)                          |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>             | <b>29.534</b>                 |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                  | <b>123</b>                    |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                        | -                             |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período                         | 123                           |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                  | <b>123</b>                    |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### 1. Contexto operacional

O Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido por seu Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, somente poderão participar do Fundo, na qualidade de cotistas (i) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 30 de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Instrução CVM 30”) (ii) Nos termos da Resolução CVM 160, quando da negociação das Cotas no âmbito do mercado secundário, a negociação das Cotas (1) objeto de Oferta de Registro Automático destinada a Investidores Profissionais somente poderá ser realizada (a) livremente entre Investidores Profissionais; (b) com Investidores Qualificados, após o decurso de 6 (seis) meses da data de encerramento da oferta; e (2) objeto de Oferta de Registro Automático destinado a Investidores Qualificados poderá ser realizada livremente entre Investidores Qualificados. O Fundo iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2023.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a política de investimento definida no Capítulo V do regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos: (i) na aquisição de Imóveis; (ii) na aquisição de participações de sociedade que tem por objeto o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários em geral (“SPE”), cuja construção e/ou incorporação ficará a cargo de construtora e/ou incorporadora devidamente contratada pela SPE para este fim; e (iii) no investimento em aplicações financeiras nos termos e limites da legislação vigente; visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Imóveis-Alvo e/ou direitos reais sobre tais imóveis, que poderão ser adquiridos pelo Fundo (“Ativos Imobiliários”) e (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou qualquer mecanismo de seguro, ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimentos do Fundo.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

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

As demonstrações contábeis foram elaboradas consoante as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as disposições previstas na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, consubstanciadas pela Resolução CVM nº 175/22 e demais alterações posteriores.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores justos dos instrumentos financeiros e demais investimentos. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros ou realização dos demais investimentos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Instrução CVM nº 175/22, que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472/08, e entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução, tendo os fundos já em funcionamento nesta data, até 30 de junho de 2025 para se adaptarem às suas disposições. O Fundo encontra-se em processo de adaptação aos novos requerimentos da Resolução CVM nº 175/22. Conforme avaliação da administração, tais alterações não produzirão impactos no patrimônio líquido do Fundo.

As demonstrações contábeis referentes a reemissão do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram aprovadas pela administradora do Fundo em 08 de novembro de 2024.

### **2.1 – Reapresentação das demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023**

As demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 estão sendo reapresentadas pela Administradora, em decorrência da atualização dos investimentos imobiliários a valor justo no montante de R\$ (1.029) e para melhor apresentação a reclassificação do saldo de R\$ 15.520 da SPE TLMC 19 para Adiantamento para Futuro Aumento de Capital.

Em observação ao Pronunciamento Técnico 23 “Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro” estamos apresentando abaixo, os efeitos das demonstrações contábeis decorridas da natureza dos ajustes acima supracitados, os ajustes que foram realizados para adequada apresentação das demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2023.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

| <b>Balanço Patrimonial</b>                    |                                              |                |                                 |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------|---------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2023                     |                                              |                |                                 |
| (Em milhares de reais)                        |                                              |                |                                 |
| Ativo                                         | 31.12.2023<br>(anteriormente<br>apresentado) | Ajustes        | 31.12.2023<br>(após os ajustes) |
| <b>Ativo circulante</b>                       | <b>123</b>                                   | <b>-</b>       | <b>123</b>                      |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)</b> | <b>123</b>                                   | <b>-</b>       | <b>123</b>                      |
| Disponibilidades                              | 4                                            | -              | 4                               |
| Operações compromissadas - NTN-B              | 119                                          | -              | 119                             |
| <b>Ativo não circulante</b>                   | <b>29.321</b>                                | <b>(1.029)</b> | <b>28.292</b>                   |
| <b>Investimentos (Nota 5)</b>                 | <b>29.321</b>                                | <b>(1.029)</b> | <b>28.292</b>                   |
| Participações em SPEs                         | 29.321                                       | (16.549)       | 12.772                          |
| AFAC                                          | -                                            | 15.520         | 15.520                          |
| <b>Total do Ativo</b>                         | <b>29.444</b>                                | <b>(1.029)</b> | <b>28.415</b>                   |
| <b>Passivo</b>                                |                                              |                |                                 |
| <b>Passivo circulante</b>                     | <b>30</b>                                    | <b>-</b>       | <b>30</b>                       |
| <b>Encargos a pagar</b>                       | <b>30</b>                                    | <b>-</b>       | <b>30</b>                       |
| Taxa de administração a pagar                 | 30                                           | -              | 30                              |
| <b>Total do passivo</b>                       | <b>30</b>                                    | <b>-</b>       | <b>30</b>                       |
| <b>Patrimônio Líquido (Nota 7)</b>            | <b>29.414</b>                                | <b>(1.029)</b> | <b>28.385</b>                   |
| Cotas integralizadas                          | 29.550                                       | -              | 29.550                          |
| (-) Custo na emissão de cotas                 | (16)                                         | -              | (16)                            |
| Prejuízos acumulados                          | (120)                                        | (1.029)        | (1.149)                         |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>  | <b>29.444</b>                                | <b>(1.029)</b> | <b>28.415</b>                   |

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Demonstração do Resultado

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

|                                                              | De 11.08.2023 a<br>31.12.2023<br>(anteriormente<br>apresentado) | Ajustes        | De 11.08.2023 a<br>31.12.2023<br>(após os ajustes) |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| <b>Composição do resultado líquido do período</b>            |                                                                 |                |                                                    |
| <b>Operações compromissadas (Nota 4)</b>                     | <b>85</b>                                                       | <b>-</b>       | <b>85</b>                                          |
| Receitas                                                     | 85                                                              | -              | 85                                                 |
| <b>Resultado com ativos de natureza imobiliária (Nota 5)</b> | <b>-</b>                                                        | <b>(1.029)</b> | <b>(1.029)</b>                                     |
| Resultado com SPEs - valor justo                             | -                                                               | (1.029)        | (1.029)                                            |
| <b>Despesas operacionais (Nota 11)</b>                       | <b>(205)</b>                                                    | <b>-</b>       | <b>(205)</b>                                       |
| Taxa de administração (Nota 10)                              | (141)                                                           | -              | (141)                                              |
| Taxa de distribuição                                         | (40)                                                            | -              | (40)                                               |
| Taxa de auditoria                                            | (12)                                                            | -              | (12)                                               |
| Taxa anbima                                                  | (4)                                                             | -              | (4)                                                |
| Outras despesas operacionais                                 | (8)                                                             | -              | (8)                                                |
| <b>Resultado líquido do período</b>                          | <b>(120)</b>                                                    | <b>(1.029)</b> | <b>(1.149)</b>                                     |

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

|                                                                      | Cotas<br>integralizadas | (Prejuízos)<br>acumulados | Total         |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|---------------|
| <b>Saldo em 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades)</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>                  | <b>-</b>      |
| Emissão inicial de cotas (Nota 8a)                                   | 29.550                  | -                         | 29.550        |
| Custo na emissão de cotas                                            | (16)                    | -                         | (16)          |
| Resultado líquido do período                                         | -                       | (120)                     | (120)         |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023 (anteriormente apresentado)</b>   | <b>29.534</b>           | <b>(120)</b>              | <b>29.414</b> |
| <b>Ajustes</b>                                                       |                         |                           |               |
| Resultado líquido do período                                         | -                       | (1.029)                   | (1.029)       |
| <b>Saldo em 31 de dezembro de 2023 (após os ajustes)</b>             | <b>29.534</b>           | <b>(1.149)</b>            | <b>28.385</b> |

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### Demonstração dos Fluxos de Caixa - Método Indireto

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais)

|                                                                           | De 11.08.2023 a<br>31.12.2023<br>(anteriormente<br>apresentado) | Ajustes  | De 11.08.2023 a<br>31.12.2023<br>(após os ajustes) |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|
| <b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>                         |                                                                 |          |                                                    |
| Resultado líquido do período                                              | (120)                                                           | (1.029)  | (1.149)                                            |
| <b>Ajustes para conciliar o fluxo de caixa com o resultado do período</b> |                                                                 |          |                                                    |
| Resultado com SPEs - valor justo                                          | -                                                               | 1.029    | 1.029                                              |
| <b>Resultado ajustado</b>                                                 | (120)                                                           | -        | (120)                                              |
| <b>Variação de ativos/passivos</b>                                        |                                                                 |          |                                                    |
| Taxa de administração                                                     | 30                                                              | -        | 30                                                 |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais</b>                 | (90)                                                            | -        | (90)                                               |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>                      |                                                                 |          |                                                    |
| Aquisição em participação societária de SPEs                              | (29.321)                                                        | 15.520   | (13.801)                                           |
| Adiantamento para futuro aumento de capital                               | -                                                               | (15.520) | (15.520)                                           |
| <b>Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento</b>              | (29.321)                                                        | -        | (29.321)                                           |
| <b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>                     |                                                                 |          |                                                    |
| Emissão de cotas                                                          | 29.550                                                          | -        | 29.550                                             |
| Custo na emissão de cotas                                                 | (16)                                                            | -        | (16)                                               |
| <b>Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento</b>             | 29.534                                                          | -        | 29.534                                             |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                  | 123                                                             | -        | 123                                                |
| Caixa e equivalentes de caixa no início do período                        | -                                                               | -        | -                                                  |
| Caixa e equivalentes de caixa no final do período                         | 123                                                             | -        | 123                                                |
| <b>Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>                  | 123                                                             | -        | 123                                                |

## 3. Descrição das principais práticas contábeis

### a. Apuração do resultado

É apurado pelo regime contábil de competência, que estabelece que as receitas e despesas devam ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos que ocorrerem sempre simultaneamente quando se correlacionarem independentemente do recebimento ou pagamento.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### **b. Caixa e equivalentes de caixa**

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

### **c. Investimentos**

#### **Investimentos em Sociedade de Propósito Específico (SPE)**

Os investimentos em ações de companhia fechada são registrados pelo valor justo, obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizada técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. A variação do valor justo é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

### **d. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Os ativos são demonstrados pelos valores de realização, incluindo, quando aplicáveis, os rendimentos e as variações monetárias auferidas.

Os passivos são demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

### 3.1 Normas emitidas, mas ainda não adaptadas

As resoluções emitidas, mas ainda não adaptadas até a data de emissão das demonstrações contábeis do Fundo, estão descritas a seguir:

| Resolução                                       | Emitida por                           | Descrição                                                                                                                                                     | Vigência                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 | Comissão de Valores Mobiliários (CVM) | Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos Fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os Fundos. | Estas Resoluções entraram em vigor em 02 de outubro de 2023, com prazo para adaptação até 30 de junho de 2025, e revogou a Instrução CVM 472 |
| Resolução CVM nº 181, de 28 de março de 2023    |                                       | Altera a ICVM Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022                                                                                                 |                                                                                                                                              |
| Resolução CVM nº 184, de 31 de maio de 2023     |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |
| Resolução CVM nº 187, de 27 de setembro de 2023 |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |
| Resolução CVM nº 200, de 12 de março de 2024    |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |
| Resolução CVM nº 206, de 04 de setembro de 2024 |                                       |                                                                                                                                                               |                                                                                                                                              |

A administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção das resoluções especificadas acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações contábeis do Fundo.

## 4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2023 o Fundo mantinha R\$ 4 depositados em contas correntes junto ao banco da Vórtx, e aplicações financeiras no montante de R\$ 119 representadas por operações compromissadas lastreadas por títulos públicos federais.

No período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 o Fundo apurou o montante de R\$ 85 com resultado de operações compromissadas.

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

## 5. Investimentos

### Participações em SPEs

Em 31 de dezembro de 2023:

| SPEs              | Notas | Aquisições | AFAC   | Ajuste ao valor justo | Valor Contábil 31.12.2023 |
|-------------------|-------|------------|--------|-----------------------|---------------------------|
| SPE TLMC 12 Ltda. | (a)   | 13.800     | -      | (1.029)               | 12.771                    |
| SPE TLMC 19 Ltda. | (b)   | 1          | 15.520 | -                     | 15.521                    |
| TOTAL             |       | 13.801     | 15.520 | (1.029)               | 28.292                    |

#### (a) SPE TLMC 12 Ltda. ("TLMC 12")

A TLMC 12 foi constituída em 22 de abril de 2021 com capital social de R\$ 1.000,00 (um mil reais), tendo como objeto social a construção civil, supervisão de obras e serviços de engenharia com prazo indeterminado de duração.

Em 04 de janeiro de 2023, foi realizada a 1º alteração do contrato social da TLMC 12 passando a ter como objeto social a realização de incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação de bens próprios e nos moldes de BTS, a construção de edifícios, bem como a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista.

A TLMC 12 celebrou o Contrato de Locação de Imóvel para Construção Ajustada e Outras Avenças em 17 de maio de 2023 com a Sendas Distribuidora S.A. para construção de imóvel no modelo Built to Suit ("BTS") pelo período de 20 anos para a construção de um supermercado atacadista localizado na Avenida Brasil, 33.809, Bangu, Rio de Janeiro objeto da matrícula 21.191.

Em 06 de setembro de 2023 o Fundo assinou o contrato de Compra e Venda de quotas e outras avenças a fim de adquirir quotas da TLMC 12 Ltda sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 41.664.902/0001-00, com sede em Brasília, Distrito Federal, Q EQS 114/115, conjunto A, bloco 3, lojas 39/40, Ed. Casa Blanca, Asa Sul. A TLMC 12 tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação de bens próprios e nos moldes de BTS, a construção de edifícios, bem como a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista. O Fundo pagou pela aquisição da totalidade das Quotas, o valor total de R\$ 13.800 da seguinte forma: (i) 13.000 no dia 06.09.2023 e (ii) R\$ 800 no dia 11.09.2023, mediante transferência bancária (TED) para a conta de titularidade da Vendedora.

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Em 15 de agosto de 2023 foi realizada a 21ª emissão da 1ª série do certificado de recebíveis imobiliários ("CRI") no montante de R\$ 60.126, pela Bari Securitizadora tendo a Oliveira Trust DTVM S.A. como agente fiduciário. O objetivo da emissão do CRI foi viabilizar a realização da construção do imóvel.

#### • Valor justo

Em 31 de dezembro de 2023, a TLMC 12 foi avaliada pela empresa UHY Bendoraytes ("Empresa Avaliadora"). Com mais de 60 anos de mercado, e membro da UHY International, a UHY Bendoraytes tem grande expertise no Mercado de Capitais Brasileiro assim como internacional, estando a própria história da firma, intimamente ligada à origem e evolução da Auditoria e do Mercado de Capitais no Brasil. Ao possuir um corpo técnico que não apenas conta com especialistas em Corporate Finance/Valuation como também sócios nas áreas de Auditoria, Tax, Advisory e Riscos, a UHY Bendoraytes oferece um serviço com uma modelagem que integra todas essas expertises de forma a atender as mais diferentes formas de regulamentações ou compliance internos.

O trabalho de avaliação das ações de emissão da emissão da TLMC 12 foi realizado utilizando-se fatos históricos, econômicos e de mercado vigentes. Para o cálculo da estimativa de valor das ações de emissão da TLMC 12 nos cenários apresentados pela Empresa Avaliadora, consideraram-se os seguintes procedimentos:

- Análise das demonstrações contábeis da empresa avaliada e seus Imóveis referentes a exercícios anteriores;
- Análise das apresentações de resultados elaboradas pela administração da TLMC 12 e seus Imóveis;
- Análise Macroeconômica;
- Análise de laudo de avaliação de imóveis presentes na SPE em 31.12.2023; e
- Ajuste, à valor de mercado, de ativos e passivos da companhia para o cálculo do valor de seu patrimônio líquido ajustado à mercado.

Considerando todas as premissas e metodologias descritas, a totalidade das ações de emissão da TLMC 12, calculada pelo seu Patrimônio Líquido devidamente ajustado pelo valor de mercado de ativos e passivos, em especial a participação nos Imóveis, possuem um valor econômico de R\$12.771.

#### (b) SPE TLMC 19 Ltda. ("TLMC 19")

A TLMC 19 foi constituída em 10 de novembro de 2022 com capital social de R\$ 1.000,00 (um mil reais), tendo como objeto social a construção de mercado atacadista com prazo indeterminado de duração.

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Em 13 de outubro de 2023 o Fundo assinou o contrato de Compra e Venda de quotas e outras avenças a fim de adquirir quotas da TLMC 19, com sede na Quadra EQS 114/115, Conjunto A, Bloco 3, Lojas 39/40, Edifício Casablanca, Asa Sul, Brasília/DF, inscrita no CNPJ sob o nº 48.592.122/0001-40. A TLMC 19 tem como objeto social a incorporação de empreendimentos imobiliários, a locação de bens próprios e nos moldes de BTS, a construção de edifícios, bem como a participação em outras sociedades, nacionais ou estrangeiras, como acionista ou quotista. O Fundo pagou pela aquisição da totalidade das Quotas, o valor total de R\$ 1.

Em 24 de outubro a TLMC 19 assinou o contrato de compromisso de venda e compra de bens imóveis e outros pactos para adquirir os imóveis situados no município e comarca de Guarujá-SP, objeto das matrículas n.ºs 89.747 ("GLEBA G") e 93.156 ("GLEBA E-1, F E F-1"), ambas do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá-SP. A TLMC 19 pagou pela aquisição dos imóveis, o valor total de R\$ de R\$ 61.500 da seguinte forma: a) a parcela de sinal no valor de R\$ 6.000 até o dia 27 de outubro de 2023; b) a parcela de R\$ 40.000 até o dia 29 de dezembro de 2023; c) a parcela de R\$ 10.000 até o dia 12 de fevereiro de 2024 ou mediante a comprovação do cancelamento dos Ônus, o que ocorrer por último; e d) a parcela de R\$ 5.500 contra a outorga da escritura, mediante entrega de nota promissória, emitida pela TLMC 19 e recebida, em caráter "pro soluto", pelo vendedor, com vencimento dentro de 24 meses, contados do pagamento da parcela de sinal.

Houve ainda, adiantamentos para o futuro capital, conforme descrito abaixo:

Em 26 de outubro de 2023, houve o 1º adiantamento, no valor de R\$6.000, a ser convertido em até 6 meses da data do contrato.

Em 09 de novembro de 2023, houve o 2º adiantamento, no valor de R\$120, a ser convertido em até 6 meses da data do contrato.

Em 21 de dezembro de 2023, houve o 3º adiantamento, no valor de R\$6.000, a ser convertido em até 6 meses da data do contrato.

Em 22 de dezembro de 2023, houve o 4º adiantamento, no valor de R\$3.400, a ser convertido em até 6 meses da data do contrato.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### 6. Gerenciamento de riscos

Não obstante a diligência da administradora, do gestor e do consultor imobiliário em colocar em prática a política de investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a administradora, o gestor e o consultor imobiliário mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o cotista.

Os recursos que constam na carteira do Fundo e os cotistas estão sujeitos a diversos fatores de riscos, destacamos abaixo alguns dos principais riscos:

**Risco macroeconômico:** O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do governo federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do banco central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira do Fundo poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do governo federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (i) crescimento da economia nacional; (ii) inflação; (iii) flutuações das taxas de câmbio; (iv) políticas de controle cambial; (v) política fiscal e alterações na legislação tributária; (vi) taxas de juros; (vii) liquidez dos mercados de capitais; e (viii) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país. Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do país e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar entre outros, (a) em alongamento do período de amortização ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo, nem o administrador e nem o gestor responderão a qualquer cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) o alongamento do período de amortização de cotas, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

**Ausência de liquidez das cotas do Fundo:** O Fundo estará apto a negociar suas cotas em mercado secundário e/ou na bolsa de valores mobiliários, porém, pode não haver liquidez nesse mercado.

**Inexistência de rendimento pré-determinado:** O Fundo não tem histórico das operações nem registro dos rendimentos determinados. É incerto se o Fundo gerará algum rendimento dos seus Investimentos.

**Descontinuidade das condições de mercado:** Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

**Risco relacionado aos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários:** O Fundo poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio dos corretores e distribuidores de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira do Fundo, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

**Risco decorrente da precificação dos ativos:** A precificação dos investimentos e outros ativos financeiros da carteira do Fundo será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e poderá resultar em redução dos valores das cotas.

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** A carteira do Fundo poderá se concentrar em títulos e valores mobiliários emitidos por determinadas sociedades, relacionando diretamente o resultado dos investimentos do Fundo ao resultado das respectivas sociedades.

**Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo:** As obrigações diretas do tesouro nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira do Fundo estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emissores. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

**Riscos relativos aos certificados de recebíveis imobiliários (cri):** O Fundo terá em sua carteira de ativos relevante participação de certificados de recebíveis imobiliários. Os riscos inerentes ao lastro da emissão dos CRIs que integrarão a carteira de investimentos do Fundo, poderão ocasionar perdas aos cotistas. Em alguns casos, os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do recebível imobiliário.

As perdas sofridas pelos cotistas podem ser decorrentes, dentre outros fatores: do risco de crédito e inadimplência dos devedores dos CRIs do risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; do risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para a implementação do empreendimento imobiliário.

**Riscos relativos aos créditos imobiliários:** Os créditos imobiliários que lastreiam as operações de CRI, estão sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação de imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos cotistas do Fundo.

**Riscos relativos a *built to suit*:** No caso de CRIs que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados "*built to suit*", os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRIs no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos "*built to suit*" os CRIs poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

**Risco decorrente das operações no mercado de derivativos:** A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio do Fundo e dos cotistas.

**Risco de restrição na negociação:** Alguns títulos e valores mobiliários e títulos públicos que compõem a carteira do Fundo, podem estar sujeitos a restrições de negociação nos mercados onde são admitidos à negociação ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação e nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

**Riscos de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos cotistas:** A legislação aplicável ao Fundo, cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à legislação tributária, legislação de câmbio, e legislação que regula os investimentos externos em cotas de Fundos de investimento no Brasil estão sujeitas a alterações. Ademais, interferência de autoridades governamentais brasileiras e de órgãos reguladores no mercado poderão ocorrer, bem como moratória e mudanças nas políticas monetárias e de câmbio. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para distribuição de rendimentos e de resgate das cotas do Fundo, incluindo as regras de fechamento de câmbio e remessas de recursos aos países estrangeiros. Além disso, a aplicação das leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo.

**Propriedade da cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários:** Não obstante o Fundo deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as cotas do Fundo não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos ativos alvo do Fundo (incluindo títulos e valores mobiliários). Os direitos dos cotistas são exercidos em todos os ativos da carteira na proporção do número de cotas detidas.

**Amortização/resgate de cotas do fundo com relação à liquidação dos ativos da carteira do Fundo:** O Fundo está exposto a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos de sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições o administrador e o gestor não consigam se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos cotistas para amortização ou resgate das cotas ou de qualquer outras forma de distribuição aos cotistas.

**Ausência de garantia para eliminação dos riscos:** O investimento no Fundo sujeita o investidor a riscos aos quais o Fundo e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos cotistas do Fundo. Não há garantia de eliminação da possível perda ao Fundo e aos cotistas. O desempenho do Fundo não conta com a garantia do administrador, do gestor, nem por qualquer terceira parte, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo garantidor de crédito - FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda de patrimônio do Fundo pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais no Fundo em situações em que o Fundo não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

**Liquidez reduzida dos investimentos:** A aplicação do Fundo nos investimentos tem peculiaridades inerentes à maioria dos Fundos de investimento brasileiros, tendo em vista que não existe no Brasil a garantia de liquidez para tais investimentos no mercado secundário.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Se o Fundo necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos cotistas.

**Liquidez reduzida das cotas do Fundo:** A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das cotas envolvendo Fundos de investimento fechado brasileiro, indica que não haverá liquidez na negociação das cotas do Fundo. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos cotistas não será permitido o resgate das suas cotas antes do término do prazo do Fundo ou série de cotas, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os cotistas poderão apenas negociar suas cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas no artigo 2º, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das cotas pelos cotistas.

**Prazo para resgate das cotas do Fundo:** Em virtude de o Fundo ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das cotas do Fundo somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento do Fundo, quando todos os cotistas resgatarem as cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada do Fundo, de acordo com o regulamento. Essa característica do Fundo poderá afetar negativamente a atratividade das cotas do Fundo como investimento e, conseqüentemente, reduzir a liquidez de tais cotas no mercado secundário.

**Depreciação do investimento:** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras na construção e substituição de equipamentos e manutenção.

**Risco de imagem:** A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas, podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

**Riscos relacionados aos demais processos judiciais:** Apesar do Fundo, do administrador e do gestor tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas, em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

**Risco de patrimônio negativo:** As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não são limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

**Risco de sinistro:** Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

**Riscos jurídicos:** Toda a arquitetura de modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipuladas através de contratos públicos ou privados, tendo por diretrizes a legislação e vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para a eficácia do arcabouço contratual.

**Risco decorrente de ausência de garantia do capital investido:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do administrador, do gestor, de quaisquer prestadores de serviços contratados e/ou do Fundo garantidor de crédito - FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos cotistas.

Não obstante os riscos acima mencionados, poderá haver outros riscos no futuro, não previstos no regulamento. As aplicações realizadas neste Fundo, não contam com garantia do administrador, do gestor, e/ou do Fundo garantidor de crédito - FGC, não podendo o administrador e o gestor serem responsabilizados por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, riscos de crédito ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como por exemplo, aqueles de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não poderá ser imputada ao administrador e/ou gestor qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os condôminos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas cotas.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes de sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos que compõem a carteira do Fundo e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### 7. Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2023 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 29.550,00 cotas a R\$ 960,569422 cada.

### 8. Emissões, amortizações e resgates de cotas

#### a. Emissões e integralizações de cotas

As cotas de cada emissão serão integralizadas, à vista ou mediante chamada de capital, em moeda corrente nacional, no ato de sua subscrição e na forma do Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do Fundo.

Observados os termos da aprovação de cada emissão, poderá ser admitida a integralização de cotas em imóveis, bem como em direitos sobre bens imóveis, no prazo definido no Parágrafo 1º do Artigo 15 do regulamento e observado o previsto nos Artigo 9 Instrução CVM 175/22, bem como a política de investimentos do Fundo.

A oferta pública da 1ª Emissão de cotas do Fundo será realizada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de cotas do Fundo serão realizadas por meio de instituição(ões) integrante(s) do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários a serem definidas oportunamente e aprovadas pelos cotistas quando de suas respectivas aprovações.

O Fundo, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, poderá realizar novas emissões de cotas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua política de investimentos e observado o disposto em regulamento.

No período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 houve a integralização de 29.550,00 cotas no montante de R\$ 29.550.

#### b. Amortização e resgate de cotas

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não são resgatáveis, salvo nas hipóteses de liquidação do Fundo, e têm a forma escritural e nominativa.

No período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 não houve amortizações de cotas.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### c. Negociação

As cotas, após subscritas e integralizadas, poderão ser negociadas nos ambientes operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sem prejuízo da possibilidade de negociação privada das cotas.

## 9. Distribuição de rendimentos

Observados eventuais reinvestimentos e/ou a securitização de créditos imobiliários de titularidade do Fundo visando o reinvestimento, a administradora distribuirá, no mínimo, 95% dos resultados, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a ser pago na forma prevista no regulamento do Fundo.

Os rendimentos auferidos no período serão distribuídos aos cotistas, semestralmente, sempre no 10º (décimo) 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 será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia de geral ordinária de cotistas.

Observada a distribuição de resultados a ser realizada, o Administrador poderá formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% dos resultados do Fundo, calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes, consubstanciados em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

No período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 o Fundo não distribuiu dividendos, em virtude de não ter apurado lucro caixa.

## 10. Taxa de administração

Pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controladoria, custódia e gestão do Fundo, será devida à Administradora a quantia equivalente à soma das componentes (a) a (b) abaixo (“Taxa de Administração”):

(a) 0,30% ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 200.000;  
e

(b) 0,27% ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que exceder R\$ 200.000.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

A Taxa de Administração do Fundo descrita em regulamento terá o valor mínimo de R\$ 30 mensais.

Tais honorários serão calculados diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos no Fundo.

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas do Fundo, R\$2 mensais acrescidos do custo por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela descrita em regulamento.

No período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 foi apropriado o montante de R\$ 141 a título de despesas de taxa de administração do Fundo

## 11. Outras Encargos do Fundo

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

| Despesa                             | De 11.08.2023 a 31.12.2023 |              |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------|
|                                     |                            |              |
| Taxa de administração               | 141                        | 0,84%        |
| Taxa de distribuição                | 40                         | 0,24%        |
| Taxa de auditoria                   | 12                         | 0,07%        |
| Taxa Anbima                         | 4                          | 0,02%        |
| Outras despesas operacionais        | 8                          | 0,05%        |
| <b>Outras despesas operacionais</b> | <b>205</b>                 | <b>1,22%</b> |

O Patrimônio líquido médio no período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 é de R\$ 16.726.

## 12. Rentabilidade

A rentabilidade do Fundo no período é de:

| Período                    | PL Médio | Cota teórica | Rentabilidade |
|----------------------------|----------|--------------|---------------|
| De 11.08.2023 a 31.12.2023 | 16.726   | 960,5694     | (3,94)        |

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

## **13. Tributação**

Em 12 de dezembro de 2023, entrou em vigor a Lei nº 14.754 que dispõe sobre a nova tributação de aplicações em fundos de investimentos, na qual os rendimentos das aplicações em fundos de investimentos ficarão sujeitos à retenção na fonte do IRRF nas seguintes datas:

- a) No último dia dos meses de maio e novembro; ou
- b) Na data da distribuição de rendimentos, da amortização ou do resgate de cotas, caso ocorra antes.

Para os fundos de investimentos que forem enquadrados como entidade de investimento, e que cumpram os demais requisitos previstos na Lei, não estarão sujeitos à tributação periódica previstas no último dia dos meses de maio e novembro.

Para os fundos de investimentos que investem, direta ou indiretamente, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do seu patrimônio líquido nos fundos de investimentos imobiliários ("FII"), fundos de investimentos nas cadeias produtivas do agronegócio ("FIAGRO"), fundos de investimentos em participações em infraestrutura ("FIPs-IE"), e os fundos de investimentos de que trata a Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, ficaram sujeitos ao tratamento tributário do artigo 24 desta Lei, sendo que os fundos, qualificados como entidades de investimentos, não estão sujeitos à tributação periódica.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 100 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### 14. Custódia e tesouraria

#### a) Prestadores de serviços ao Fundo

|                        |                                                            |
|------------------------|------------------------------------------------------------|
| Administração:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Gestor:                | Astor Gestão de Recursos Ltda.                             |
| Custódia:              | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Tesouraria:            | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Escrituração de cotas: | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| Controladoria:         | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |

### 15. Partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas a Administradora e o Gestor ou as partes a eles relacionados.

Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, junto ao administrador o Fundo movimentou a conta corrente com saldo de R\$ 4 durante o período findo em 31 de dezembro de 2023.

O Fundo não realizou operações de compra e venda de títulos e valores mobiliários da Administradora/Gestora/Parte a ela Relacionada do Fundo.

### 16. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo.

### 17. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Resolução CVM nº 162 de 13 de julho de 2022 informamos que a Administradora, no período, não contratou os serviços prestados pelo auditor independente relacionados aos fundos de investimento por ela administrados que não aos serviços de auditoria externa referentes a esses fundos.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

### 18. Divulgação de informações

As informações obrigatórias relativas ao Fundo estão disponíveis na sede da Administradora, assim como junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

### 19. Alterações estatutárias

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 14 de dezembro de 2023, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) A situação de conflito de interesse decorrente da contratação do escritório Jorge A Helito Sociedade Individual De Advocacia, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 52.812.744/0001-0 (“Consultor Especializado”), desde que aprovado em procedimento de Know Your Partner pela Administradora, para assessorar o Fundo nas operações relativas às operações de estruturação dos veículos que comporão a carteira do Fundo, incluindo mas não se limitando a eventuais operações de aquisição, realização de “Due Diligence” dos ativos, análise dos contratos de locação e/ou empreitada global e demais assessorias relativas aos ativos que se comporão a carteira do Fundo, conforme definido nos termos do Contrato de Consultoria Especializada a ser formalizado entre o Fundo e o Consultor Especializado; A remuneração variável do Consultor Imobiliário será correspondente à 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) do valor do projeto de cada operação, a ser pago na forma estabelecida no contrato a ser firmado entre o Fundo e o Consultor Especializado.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 11 de outubro de 2023, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) A situação de conflitos de interesses oriunda da aquisição das quotas da SPE TLMC 19 LTDA inscrita no CNPJ/ME sob o nº 48.592.122/0001-40 (“SPE TLMC 19”) pelo valor de R\$ 1.000,00 (um mil reais), pelo Fundo. A sociedade SPE TLMC 19 LTDA possui como controlador indireto cotista do Fundo e acionista controlador da companhia TELMEC PARTICIPAÇÕES S.A inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.155.808/0001-10 e da Sociedade RMP CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.539.754/0001-54 contratada para realização da construção do empreendimento imobiliário, o sr. Renato Maia Pupo.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 31 de agosto de 2023, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) A situação de conflitos de interesses oriunda da aquisição das quotas da SPE TLMC 12 LTDA inscrita no CNPJ/ME sob o nº 41.664.902/0001-00 (“SPE TLMC 12”) pelo valor de R\$ 13.800.000,00 (treze milhões e oitocentos mil reais), pelo Fundo. A sociedade SPE TLMC 12 LTDA possui como controlador indireto cotista do Fundo e acionista controlador da companhia TELMEC PARTICIPAÇÕES S.A inscrita no CNPJ/MF sob o nº 38.155.808/0001-10 e da Sociedade RMP CONSTRUÇÕES E ENGENHARIA LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 16.539.754/0001-54 contratada para realização da construção do empreendimento imobiliário, o sr. Renato Maia Pupo.

# TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

## **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 11 de agosto de 2023, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) a situação de conflito de interesses oriunda da contratação da Administradora para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa e/ou Fundos de Investimento Referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo (“Zeragem de Caixa”).

## **20. Outros assuntos**

Em 23 de dezembro de 2022 foi publicado o novo Marco Regulatório dos Fundos de Investimento, através da edição da Resolução CVM nº 175/22, e alterações posteriores, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento em funcionamento na data de início de sua vigência deverão se adaptar integralmente à norma até 30 de junho de 2025, com exceção dos FIDC, que deverão se adaptar até 29 de novembro de 2024.

A CVM publicou no dia 28.03.2023 a Resolução CVM nº 181, alterando a Resolução CVM nº 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 181 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento para 02.10.2023.

A CVM publicou nos dias 31/05/2023 e 27/09/2023 as Resoluções CVM no 184 e 187 respectivamente, as normas alteram em partes, os artigos da Resolução CVM no 175 sobre fundos de investimento.

A CVM publicou no dia 12/03/2024 a Resolução CVM no 200, alterando a Resolução CVM no 175 sobre fundos de investimento. Entre outros pontos, a Resolução CVM 200 altera a entrada em vigor das novas regras de fundos de investimento em direitos creditórios para 30/06/2025.

A CVM publicou no dia 04/07/2024 a Resolução CVM no 206, alterando a Resolução CVM no 175 sobre fundos de investimento. A Resolução CVM 206 altera os artigos 110-A e 110-B, referente a classe de cotas “ProRecicle” com vigência a partir de 01/08/2024.

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### **Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis**

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

## **21. Eventos subsequentes**

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 26 de janeiro de 2024, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) Retificar a matéria aprovada em sede da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada no dia 14 de dezembro de 2023, de forma a ratificar a contratação do escritório do escritório JORGE A HELITO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA (“Assessoria Jurídica”); (b) determinar que a Assessoria Jurídica contratada pelo Fundo preste os serviços de assessoria legal e jurídica nas operações relativas à estruturação dos veículos que comporão a carteira do Fundo, incluindo mas não se limitando a eventuais operações de aquisição, realização de Due Diligence dos ativos, análise dos contratos de locação e/ou empreitada global e demais assessorias legais e jurídicas relativas aos ativos que vierem a compor a carteira do Fundo, conforme definido nos termos do Contrato de Assessoria Jurídica celebrado entre o Fundo e a Assessoria Jurídica; (c) aprovar que a remuneração pelos serviços legais e jurídicos prestados pela Assessoria Jurídica seja paga retroativamente pelo Fundo, a partir de 10 de agosto de 2023, data em que se iniciou a efetiva prestação dos serviços.

Conforme Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 12 de fevereiro de 2024, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) Aprovar a segunda emissão de 39.354 (trinta e nove mil, trezentas e cinquenta quatro) cotas de classe única, série única do Fundo, com valor nominal unitário de R\$ 1.015.80 (mil e quinze reais e oitenta centavos) para cada cota de classe única, totalizando o montante de R\$40.000 (“Emissão” “2ª Emissão de Cotas de Classe Única”). Os cotistas atuais do Fundo, neste ato, renunciam o direito de preferência na subscrição de novas cotas, conforme disposto no Artigo 19, inciso II do Regulamento do Fundo; (b) Aprovar, a contratação da VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”).

Conforme fato relevante, datado em 27 de maio de 2024, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011, que celebrou, no dia 24 de maio de 2024, dois Memorandos de Entendimento (“Memorandos”) com ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA –FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 (“Fundo” ou “ALZR11”) (COMPRADOR), com os principais termos e condições para a venda da totalidade das cotas da SPE 12 (Assaí Bangu) e SPE 19 (Assaí Guarujá).

## TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: 49.649.500/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

### Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023

*(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)*

---

Conforme consulta formal, realizada em 12 de julho de 2024, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) Deliberar sobre a alteração das características da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo, conforme aprovada na assembleia geral de cotistas de 12 de fevereiro de 2024 (“Segunda Emissão”), de modo a alterar o preço de emissão das cotas da Segunda Emissão para que o preço de cotização para cada integralização das cotas emitidas na Segunda Emissão seja de R\$ 1.015,80 (mil e quinze reais e oitenta centavos) independentemente da data de integralização, e, consequentemente, alterar o suplemento relativo à Segunda Emissão, o qual passa a vigor nos termos do anexo à presente consulta formal; (b) Deliberar sobre o cancelamento das cotas subscritas e não integralizadas do cotista NAU RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 51.505.791/0001-42.

Conforme consulta formal, realizada em 24 de setembro de 2024, os cotistas aprovaram sem qualquer ressalva ou restrição: (a) Deliberar sobre a contratação da ALPHA CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE INVESTIMENTOS S/A, gestora de recursos com sede na cidade de Nova Lima e Estado de Minas Gerais, na Rua das Acácias nº 1338, sala 1003, CEP 34006-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.575.770/0001-30, autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 12689, de 19 de Novembro de 2012, como prestador de serviço de cogestão do Fundo; (b) deliberar sobre a alteração na composição taxa de performance do Fundo e taxa de administração a qual, sem qualquer aumento aos cotistas, passarão a ser divididas entre os prestadores de serviços do Fundo nos termos do Capítulo XI do Regulamento; (c) Deliberar sobre a instalação do Comitê de Investimentos do Fundo, sob orientação do Gestor, e a nomeação dos seguintes membros, nos termos do Artigo 44 do Regulamento do Fundo, os quais não receberão qualquer remuneração pelo Fundo e deverão observar os direitos e obrigações descritos no Capítulo XVI – Do Comitê de Investimento no Regulamento do Fundo: (i) DANIEL AGUIAR PRADO; (ii) EDUARDO BERNARDO MATIAS; e (iii) DOUGLAS VULCANO MEDEIROS.

## 22. Diretor e Contadora

**Eric Hayashida**  
Diretor

**Karen Miyazaki**  
Contadora CRC – SP-262221/O-1