

TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/MF nº 49.649.500/0001-48

FATO RELEVANTE

NEGOCIAÇÃO DE ATIVOS

O **TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668") e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), inscrito no CNPJ/MF sob o nº 49.649.500/0001-48 ("Fundo"), neste ato representado por sua administradora **VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**, instituição financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Administradora"), em conjunto com a gestora **ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na Rua Doutor Gilberto Studart, nº 55, Sl 1514 T-2, Cocó, na cidade de Fortaleza, Estado do Ceará, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 27.445.498/0001-52, credenciada como administradora de carteira de valores mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários CVM pelo Ato Declaratório nº 15.875 de 15 de setembro de 2017 neste ato representado na forma do seu contrato social, e cogestora **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 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 Novembro de 2012; de vêm a público, por meio deste fato relevante, em cumprimento ao disposto na Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, comunicar aos cotistas e ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante do dia 24 de maio de 2024, que foram superadas todas as condições precedentes previstas nos dois Memorando de Entendimentos assinados na data, e que nesta data, foram assinados os Compromissos de Compra e Venda de Quotas Definitivos entre as partes para a venda da totalidade das quotas das Sociedades (TLMC12 e TLMC19) detentoras dos imóveis e dos direitos sobre as duas lojas locadas para o Assaí localizadas no Rio de Janeiro - RJ e Guarujá - SP, para o Comprador **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo" ou "ALZR11").

Os Imóveis

Rio de Janeiro - RJ (TLMC12)



O ativo inaugurado em dezembro de 2023, foi desenvolvido sob medida para atender às necessidades do Assaí através de uma operação de Built-to-Suit, onde possui uma área construída de aproximadamente 13.873 m² (com estacionamento) em uma área total de terreno de 31.940 m². A loja está localizada na Av. Brasil, 33.809 - Bangu / Rio de Janeiro-RJ, uma das mais importantes vias expressas e um dos bairros mais populosos da cidade.

Guarujá - SP (TLMC19)

O ativo inaugurado em dezembro de 2024, também foi desenvolvido sob medida para atender às necessidades do Assaí através de uma operação de Built-to-Suit, onde possui uma área construída de aproximadamente 17.554 m² (com estacionamento) em uma área total de terreno de 93.000 m². A loja está localizada na Rodovia Cônego Domenico Rangoni - Vicente de Carvalho - Guarujá-SP.

Condições Comerciais:

Quanto à venda da totalidade das quotas da TLMC 12, com a devida celebração do Compromisso entre as partes, o NAUIII vendeu, em 20 de janeiro de 2025, transferindo assim sua propriedade para o comprador. O valor de venda, de R\$ 82,2 milhões, é composto da seguinte forma: (i) aproximadamente R\$ 10 milhões recebidos na data de assinatura; (ii) assunção de aproximadamente R\$ 62,2 milhões do saldo devedor da operação de securitização já existente pelo comprador. Desde que cumpridas todas as obrigações do Compromisso e da Locatária no Âmbito do Contrato de Locação, existe ainda um valor adicional fixo de até R\$ 10 milhões a ser pago pelo comprador aos vendedores em novembro de 2025 ("Earn Out").

Quanto à venda da totalidade das quotas da TLMC 19, a qual está condicionada à superação de determinadas condições precedentes, especialmente quanto à conclusão satisfatória das diligências pelo comprador, a venda da totalidade das quotas da TLMC 19, desde que superadas todas as condições precedentes, terá o valor de venda de R\$ 161,4 milhões, composto da seguinte forma: (i) aproximadamente R\$ 18,7 milhões a serem recebidos na data de fechamento; (ii) assunção de aproximadamente R\$ 121,7 milhões do saldo devedor, pelo comprador, da operação de securitização já existente. Na data de fechamento, o saldo devedor da securitização será atualizado, de forma que o valor efetivamente desembolsado pelo comprador será atualizado, respeitando o valor de aquisição. Desde que cumpridas todas as obrigações do Compromisso e da Locatária no Âmbito do Contrato de Locação, existe ainda um valor adicional fixo de até R\$ 21 milhões a ser pago pelo comprador aos vendedores em fevereiro de 2026 ("Earn Out").

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de janeiro de 2025.

TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
por sua Administradora VÓRTX Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestora: ASTOR GESTÃO DE RECURSOS LTDA; e
Cogestora: ALPHA CAPITAL PARTNERS GESTÃO DE INVESTIMENTOS S/A

