



TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário

(CNPJ nº 49.649.500/0001-48)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

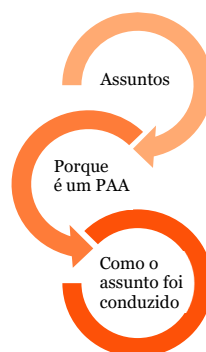
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo do investimento em cotas de Sociedades de Propósito Específico ("SPE") (Notas 3(f) e 5)	
Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2024, os recursos do Fundo estão aplicados, substancialmente, em cotas de uma Sociedade de Propósito Específico, que não possui negociação ou cotação disponível em mercado.	Nossos procedimentos de auditoria consideraram, entre outros, o entendimento do processo adotado pela administração para a mensuração do valor justo do investimento em cotas da Sociedade de Propósito Específico.
A metodologia de mensuração ao valor justo desses investimentos considerou as condições de uma transação de venda recente pelo Fundo, entre partes não relacionadas.	Inspecionamos a documentação decorrente da oferta de venda do investimento pelo Fundo, cujo respectivo valor foi considerado como melhor estimativa de valor justo em função da proximidade entre a data da transação e a data dessas demonstrações contábeis.
A mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada área foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações contábeis.	Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos do Fundo divulgados nas demonstrações contábeis são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao período anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao período de 11 de agosto a 31 de dezembro de 2023, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 8 de novembro de 2024, sem ressalvas.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

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

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



TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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



TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.)

apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis 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, 4 de julho de 2025

A handwritten signature in black ink that reads 'Pricewaterhouse Coopers'.

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

DocuSigned by
Daniel Naves Marteletto
Signed By: DANIEL NAVES MARTELETTO 06060972660
CPF: 06060972660
Signing Time: 04 July 2025 12:17 BRT
O: ICP-Brasil, OU: PricewaterhouseCoopers
C: BR
Issuer: AC=CertSign, OU=ICP-Brasil

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC 1MG105346/O-2

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 2024 e 2023

(Em milhares de Reais)

Ativo	Notas	2024	% Sobre o PL	2023	% Sobre o PL
Ativo circulante		110	0,39	123	0,43
Caixa e equivalentes de caixa	4	110	0,39	123	0,43
Disponibilidades		2	0,01	4	0,01
Operações compromissadas		108	0,38	119	0,42
Valores a receber		9.941	34,72	-	-
Ativo não circulante		18.683	65,26	28.292	99,68
Investimentos	5	18.683	65,26	28.292	99,68
Participações em SPEs		18.683	65,26	12.772	45,00
AFAC		-	-	15.520	54,68
Total do Ativo		28.734	100,37	28.415	100,11
Passivo					
Passivo circulante		105	0,37	30	0,11
Encargos a pagar		105	0,37	30	0,11
Taxa de administração a pagar	15	19	0,07	30	0,11
Auditoria externa		22	0,08	-	-
Assessoria técnica		13	0,05	-	-
Outros valores a pagar		51	0,17	-	-
Total do passivo		105	0,37	30	0,11
Patrimônio Líquido		28.629	100,00	28.385	100,00
Cotas integralizadas	11	51.934	181,40	29.550	104,10
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas		(56)	(0,20)	(16)	(0,06)
Prejuízos acumulados		(23.249)	(81,21)	(1.149)	(4,05)
Total do passivo e patrimônio líquido		28.734	100,37	28.415	100,11

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de Reais)

Composição do resultado líquido do exercício/período	Notas	31.12.2024	11.08.2023 a 31.12.2023
Operações compromissadas		48	85
Receitas		48	85
Resultado com ativos de natureza imobiliária		(18.535)	(1.029)
Resultado com SPEs - valor justo	5	(18.535)	(1.029)
Despesas de serviços técnicos especializados		(3.223)	(12)
Despesas de consultoria jurídica		(3.170)	-
Despesas de auditoria externa		(33)	(12)
Despesas de assessoria técnica		(15)	-
Despesas de serviços de avaliação		(5)	-
Despesas operacionais		(390)	(193)
Taxa de administração	13	(354)	(141)
Outras despesas operacionais		(18)	(8)
Taxa fiscalização CVM		(16)	-
Taxa anbima		(2)	(4)
Taxa de distribuição		-	(40)
Resultado líquido do exercício/período		(22.100)	(1.149)

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	(Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades)	-	-	-
Emissão inicial de cotas (Nota 8a)	29.550	-	29.550
(-) Custos diretamente relacionados à 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
Emissão de cotas (Nota 8a)	22.384	-	22.384
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	(40)	-	(40)
Resultado líquido do exercício	-	(22.100)	(22.100)
Saldo em 31 de dezembro de 2024	51.878	(23.249)	28.629

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

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.
(Em milhares de Reais)

	31.12.2024	11.08.2023 a 31.12.2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do período	(22.100)	(1.149)
Ajustes para conciliar o fluxo de caixa com o resultado do exercício/ período	18.535	1.029
Resultado com SPEs - valor justo	18.535	1.029
Resultado ajustado	(3.565)	(120)
Variação de ativos/passivos		
Taxa de administração	(11)	30
Outros valores a pagar	(86)	
Caixa líquido das atividades operacionais	(3.662)	(90)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Movimentação em participação societária de SPEs	(33.969)	(13.801)
Adiantamento para futuro aumento de capital	15.520	(15.520)
Caixa líquido das atividades de investimento	(18.449)	(29.321)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	22.384	29.550
Custo com emissão de cotas	(40)	(16)
Caixa líquido das atividades de financiamento	22.344	29.534
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	233	123
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/ período	123	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/ período	110	123
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	233	123

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”) foi constituído em 17 de fevereiro de 2023 e iniciou suas atividades em 11 de agosto de 2023 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores profissionais.

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 em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração do Fundo é realizada pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela Astor Gestão de Recursos Ltda (“Gestora”).

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pelo Administrador do Fundo em 04 de julho de 2025, que autorizou sua divulgação.

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando o real (R\$), que é a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis do Fundo de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administradora faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 5.

c) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e) Caixa e equivalente de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

Disponibilidades

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

(i) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo seu valor justo, tomando por base as operações de mercado (ofertas de venda) realizadas em data próxima a data base do Fundo e entre partes não relacionadas.

Os dividendos declarados ou provisionados por essas sociedades investidas são reconhecidos no Fundo, na proporção de sua participação, a crédito do valor contábil do investimento no Fundo.

(ii) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado "Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo".

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

h) Outros ativos e passivos

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

Os Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital (“AFAC”) são aportes em sociedades investidas que ainda não foram registrados em contrato social e, que serão revertidos em participação direta nas sociedades.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	107.509,89	115	108
Total		115	110

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [LTN], conforme demonstrativo da posição financeira.

Ativos - sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	4
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	4.244,05	28	119
Total		28	123

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [NTN-B].

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”)

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Investimentos	Saldo em 31/12/2023	Resultado com Ajuste ao valor justo	Conversão de AFAC	Valores a receber	Saldo em 31/12/2024
SPE TLMC 12 Ltda. (a)	12.771	(2.830)	-	(9.941)	-
SPE TLMC 19 Ltda. (b)	15.521	(15.705)	18.867	-	18.683
Totais	28.292	(18.535)	18.867	(9.941)	18.683

Investimentos	Aquisições	Resultado com Ajuste ao valor justo	AFAC	Valores a receber	Saldo em 31/12/2023
SPE TLMC 12 Ltda. (a)	13.800	(1.029)	-	(1.029)	12.771
SPE TLMC 19 Ltda. (b)	1	-	15.520	-	15.521
Totais	28.292	(1.029)	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 1ª 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

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

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.

Conforme divulgado em nota explicativa de eventos subsequentes, foi celebrado em 17 de janeiro de 2025, o contrato de compra de quotas e outras avenças entre o Fundo (“Vendedor”) e a Alianza Trust Renda Imobiliária – FII (Comprador), sendo a a TLMC 12 Ltda como interveniente anuente.

Nesta data, as partes estabeleceram o preço total da Operação no valor de R\$ 72.184 (setenta e dois milhões, cento e oitenta e três mil, novecentos e setenta e sete reais e noventa e nove centavos) (“Valor Global”), sendo referido Valor Global composto da seguinte forma:

- (i) R\$ 62.243 (sessenta e dois milhões, duzentos e quarenta e dois mil e setecentos e sessenta reais e dez centavos), relativos ao Saldo Devedor Operação de Securitização Bari, na data de 10 de janeiro de 2025, o qual será assumido pelo Comprador (na qualidade de único sócio da Sociedade) e;
- (ii) R\$ 9.941 (nove milhões, novecentos e quarenta e um mil, duzentos e dezessete reais e oitenta e nove centavos), relativos ao saldo remanescente do Valor Global, que será pago, pelo Comprador diretamente ao Vendedor, na presente data.
- (iii) Além disso, desde que o Comprador ateste o efetivo cumprimento da totalidade das obrigações atribuídas (i) ao Vendedor no Contrato; e (ii) à Locatária no Contrato de Locação (sendo que, nesta hipótese, somente será considerado inadimplemento por parte da Locatária caso a Locatária justifique como razão para inadimplir o Contrato de Locação ato ou fato relacionado às Obras, cujo fato gerador seja anterior à presente data e/ou objeto da Garantia da Obra, desde que não sejam decorrentes de problemas de manutenção preventiva ou periódica, que sejam de expressa

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

responsabilidade da Locatária, nos termos do Contrato de Locação, e a inexistência de qualquer discussão com a Locatária relacionada às Obras e/ou Garantia da Obra), até 28 de novembro de 2025 (“Período de Apuração do Earn Out”), o Comprador pagará ao Vendedor o valor total de R\$ 10.000 (dez milhões de reais).

(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), sendo de propriedade única e exclusiva do Fundo, tendo como objeto social a construção de mercado atacadista com prazo indeterminado de duração.

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 de 2023 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\$ 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.

Conforme divulgado em nota explicativa de eventos subsequentes, foi celebrado em 17 de janeiro de 2025, o contrato de compra de quotas e outras avenças entre o Fundo (Vendedor) e a Alianza Trust Renda Imobiliária – FII (Comprador), sendo a a TLMC 19 Ltda como interveniente anuente. Nesta data, as partes estabeleceram o preço total da Operação no montante de R\$

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

140.407 (cento e quarenta milhões, quatrocentos e seis mil, oitocentos e três reais e noventa e quatro centavos), sendo referido Valor Global composto da seguinte forma:

- (i) R\$ 121.724. (cento e vinte e um milhões, setecentos e vinte e três mil e quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos), relativos ao Saldo Devedor Operação de Securitização Bari, o qual será assumido pelo Comprador (na qualidade de único sócio da Sociedade) e;
- (ii) R\$ 18.683 (dezoito milhões, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e dezenove reais e sessenta e sete centavos), relativos ao saldo remanescente do Valor Global, que será pago, pelo Comprador diretamente ao Vendedor, na Data de Fechamento.
- (iii) Desde que o Comprador ateste o efetivo cumprimento da totalidade das obrigações atribuídas (i) ao Vendedor neste Contrato; e (ii) à Locatária no Contrato de Locação (sendo que, nesta hipótese, somente será considerado inadimplemento por parte da Locatária caso a Locatária justifique como razão para inadimplir o Contrato de Locação ato ou fato relacionado às Obras, cujo fato gerador seja anterior à Data de Fechamento e/ou objeto da Garantia da Obra, desde que não sejam decorrentes de problemas de manutenção preventiva ou periódica, que sejam de expressa responsabilidade da Locatária, nos termos do Contrato de Locação, e a inexistência de qualquer discussão com a Locatária relacionada às Obras e/ou Garantia da Obra), até 27 de fevereiro de 2026 ("Período de Apuração do Earn Out"), o Comprador pagará ao Vendedor o valor total de R\$ 21.000 (vinte e um milhões de reais).

Os valores estabelecidos nesta operação estão vinculados as condições precedentes firmado no contrato de venda e compra de quotas com condições precedentes e outras avenças.

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado.

O valor justo da SPE para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi determinado com base em transação de venda pelo Fundo, concluída após a data base, no entanto, com seus

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

determinantes de ofertas, realizados entre partes não relacionadas, tendo gerado impactos antes da data base, baseado em divulgações realizadas a mercado durante o exercício.

6. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

Operações compromissadas

Participações SPEs

Total do ativo:

Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
108	-	-	108
-	-	18.683	18.683
108	-	18.683	18.791

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido 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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado pelas cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 51.735 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 553,3706 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 28.629

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

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

a) Apresentamos abaixo a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício/ período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Em 31.12.2024	553,3706	(42,39)	44.559
De 11.08.2023 a 31.12.2023	960,5694	(3,94)	16.726

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

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

Investimento de baixa liquidez: Consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

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 exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de 22.185 cotas no montante de R\$ 22.384, 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.

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023 não houve amortização e resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

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.

12. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do Fundo são prestados pela Astor Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).

13. Remuneração da administração

• Taxa de Administração e Gestão

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) 0,15% ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo até R\$ 200.000; e
- (b) 0,12% ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo que exceder R\$ 200.000

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)

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

Pelos serviços de gestão da carteira, o Gestor fará jus à remuneração de 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 9 (nove mil reais). Além disso, o Cogestor fará jus à remuneração de 0,075% (setenta e cinco milésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 9 (nove mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 354 e 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

Não houve resultado auferido a título de taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

• Taxa de Performance

Ainda, a título de taxa de performance, será devido pelo Fundo à gestora e cogestora, 20% (dez por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada do IPCA, acrescida de 8,00% (oito por cento) ao ano, a Taxa de Performance será paga a gestora e cogestora na seguinte proporção:

- (a) 10% (dez por cento) para a Gestora; e
- (b) 90% (noventa por cento) para a Cogestora.

Não houve resultado auferido a título de taxa de performance no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e no período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

• Demais taxas

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.

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas 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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Astor Gestão de Recursos Ltda.
Co-gestor:	Alpha Capital Partners Gestão de Investimentos S.A.
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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 2, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 19. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. Tributação

a. Fundo

A carteira do Fundo não está sujeita a qualquer tributação.

b. Cotistas

Imposto de Renda

Em conformidade com a Lei nº 14.754, de 12 de dezembro de 2023, art. 24, os rendimentos são tributados por ocasião do resgate, amortização das cotas e/ou distribuição dos rendimentos sendo aplicada a alíquota de 15%.

Na apuração do imposto de renda, as perdas apuradas no resgate de cotas de fundos de investimento poderão ser compensadas com rendimentos auferidos em resgates ou incidências posteriores, no mesmo Fundo ou em outro fundo de investimento com a mesma classificação tributária e administrado pela mesma pessoa jurídica em que os cotistas possuam investimentos.

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

IOF - (Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estão sujeitos à cobrança do IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e/ou IOF.

a) Tratamento tributário dos cotistas

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

b) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

16. Distribuição de resultados

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, consubstanciado 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

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

antecipação será pago no prazo máximo de 10 (dez) dias uteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo terem 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, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não distribuiu dividendos, em virtude de não ter apurado lucro caixa.

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra o Administrador do Fundo.

19. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis 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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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.

20. Alterações estatutárias

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”).

Em 19 de dezembro de 2024, conforme instrumento particular de alteração do Regulamento, resolve:

- (i) Alterar o Regulamento para atender as exigências feitas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), após o pedido de listagem e admissão das cotas do Fundo (“Cotas”) no ambiente B3, para que determinados itens do Regulamento passem a vigorar conforme redações abaixo: a. A exclusão dos termos “Módulo CETIP12” e “Módulo MDA” do Art. 1º, Definições do Regulamento e ajuste do termo “Mercado Secundário” para que a redação do termo passe a vigorar com a seguinte redação: “Mercado Secundário: qualquer ambiente de negociação pública de títulos e valores mobiliários no mercado secundário, tais como o ambiente de negociação organizado pela B3. As Cotas poderão ser admitidas para negociação e liquidação no Mercado

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3”

- (a) A inclusão do Parágrafo Único na redação do Artigo 14 do Regulamento que passa a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 14 - 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 deste Regulamento, não sendo permitidas cotas fracionárias, de acordo com os documentos de cada oferta de cotas do Fundo.
- (b) Parágrafo Único – a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital, em conformidade com os prazos estabelecidos pela B3, contendo, no mínimo, as seguintes informações: I. quantidade de cotas que deverão ser integralizadas; II. valor total que deverá ser integralizado; e III. data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores acessem seus custodiantes para realização das operações de integralização de cotas.”
- (c) Inclusão de trecho sobre a integralização das cotas via bens e direitos no Artigo 15 do Regulamento que passa a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 15 - 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 abaixo e observado o previsto nos Artigos 11 e 12 e seus respectivos parágrafos da Instrução CVM 472, bem como a política de investimentos do FUNDO. A integralização das cotas via bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente B3.”
- (d) Ajuste de redação no parágrafo segundo do Artigo 20 do Regulamento para definição da data que será considerada como base para apurar os cotistas que terão direito a distribuição de resultados, bem como a data de pagamento de rendimentos, bem como para ajustar a redação para fins de clareza quanto à possibilidade de distribuição mensal pelo Fundo, bem como a data de referência para tanto, conforme abaixo:

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas no 10º (décimo) dia útil dos meses de janeiro e julho, no caso de distribuição semestral, ou no mês de referência, no caso das distribuições mensais. Farão jus aos rendimentos os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimentos do mês de referência, de acordo com as contas de depósito pela

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Nesta data, as partes estabeleceram o preço total da Operação no montante de R\$ 140.407 (cento e quarenta milhões, quatrocentos e seis mil, oitocentos e três reais e noventa e quatro centavos), sendo referido Valor Global composto da seguinte forma:

- (i) R\$ 121.724. (cento e vinte e um milhões, setecentos e vinte e três mil e quinhentos e oitenta e quatro reais e trinta e três centavos), relativos ao Saldo Devedor Operação de Securitização Bari, o qual será assumido pelo Comprador (na qualidade de único sócio da Sociedade) e;
- (ii) R\$ 18.683 (dezoito milhões, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e dezenove reais e sessenta e sete centavos), relativos ao saldo remanescente do Valor Global, que será pago, pelo Comprador diretamente ao Vendedor, na Data de Fechamento.
- (iii) Desde que o Comprador ateste o efetivo cumprimento da totalidade das obrigações atribuídas (i) ao Vendedor neste Contrato; e (ii) à Locatária no Contrato de Locação (sendo que, nesta hipótese, somente será considerado inadimplemento por parte da Locatária caso a Locatária justifique como razão para inadimplir o Contrato de Locação ato ou fato relacionado às Obras, cujo fato gerador seja anterior à Data de Fechamento e/ou objeto da Garantia da Obra, desde que não sejam decorrentes de problemas de manutenção preventiva ou periódica, que sejam de expressa responsabilidade da Locatária, nos termos do Contrato de Locação, e a inexistência de qualquer discussão com a Locatária relacionada às Obras e/ou Garantia da Obra), até 27 de fevereiro de 2026 ("Período de Apuração do Earn Out"), o Comprador pagará ao Vendedor o valor total de R\$ 21.000 (vinte e um milhões de reais).

Os valores estabelecidos nesta operação estão vinculados as condições precedentes firmado no contrato de venda e compra de quotas com condições precedentes e outras avenças.

22. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

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 às demonstrações contábeis

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e período de 11 de agosto de 2023 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2023.

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1