



Única Classe de Cotas do TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 49.649.500/0001-48)

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

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2025

e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Única Classe de Cotas do TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário
Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Única Classe de Cotas do TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe"), que compreendem o demonstrativo da composição e diversificação da carteira em 31 de dezembro de 2025 e as 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.

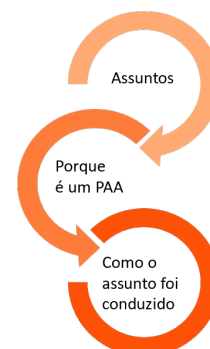
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas 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 financeiras". Somos independentes em relação à Classe, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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



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(d) e 5) Conforme apresentado no balanço patrimonial de 31 de dezembro de 2025, os recursos da Classe estão aplicados, substancialmente, em cotas de uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE"), que não possui negociação ou cotação disponível em mercado. A metodologia de mensuração ao valor justo desses investimentos considerou as condições de uma transação de venda recente pela Classe, entre partes não relacionadas. A mensuração do valor justo desses investimentos foi considerada área foco de auditoria devido à sua relevância no contexto das demonstrações contábeis.	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. Inspecionamos a documentação decorrente da oferta de venda do investimento pela Classe, 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. Consideramos que os critérios e premissas adotados pela administração para mensuração do valor justo desses investimentos da Classe divulgados nas demonstrações contábeis são consistentes e estão alinhados com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração da Classe é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras 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 financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

Os responsáveis pela governança da Classe são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

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 financeiras, 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 da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.



Única Classe de Cotas do TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

- 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 da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as 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 financeiras 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, 31 de março de 2026

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

Daniel Naves Marteletto
Contador CRC MG105346/O-2

Balanço Patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Ativo	Nota	2025	% Sobre o PL	2024	% Sobre o PL
Ativo circulante		9.935	29,24	10.051	35,11
Caixa e equivalentes de caixa	4	8.360	29,24	110	0,39
Disponibilidades		15	0,05	2	0,01
Operações compromissadas		8.345	29,19	108	0,38
Valores a receber	5	1.575	5,51	9.941	34,72
Earnout		1.575	5,51	9.941	34,72
Ativo não circulante		18.839	65,90	18.683	65,26
Investimentos	5	18.839	65,90	18.683	65,26
Participações em SPEs		18.744	65,57	18.683	65,26
AFAC		95	0,33	-	-
Total do Ativo		28.774	100,65	28.734	100,37
Passivo					
Passivo circulante		186	0,65	105	0,37
Encargos a pagar		186	0,65	105	0,37
Taxa de administração a pagar	15	33	0,12	19	0,07
Taxa de escrituração		4	0,01	-	-
Auditoria externa		22	0,08	22	0,08
Assessoria técnica e jurídica		52	0,18	13	0,05
Outros valores a pagar		75	0,26	51	0,17
Total do passivo		186	0,65	105	0,37
Patrimônio Líquido	8	28.588	100,00	28.629	100,00
Cotas integralizadas		42.578	148,94	51.878	181,21
Prejuízos acumulados		(13.990)	(48,94)	(23.249)	(81,21)
Total do passivo e patrimônio líquido		28.774	100,65	28.734	100,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Única Classe de Cotas do Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
CNPJ: 49.649.500/0001-88

(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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

Composição do resultado líquido do exercício/período	Nota	2025	2024
Operações compromissadas		208	48
Receitas		208	48
Resultado com ativos de natureza imobiliária		9.949	(18.535)
Resultado com SPEs - valor justo	5	(51)	(15.705)
Recebimento do earn-out		10.000	-
Prejuízo na Venda - SPEs		-	(2.830)
Despesas de serviços técnicos especializados		(434)	(3.223)
Despesas de consultoria jurídica		(287)	(3.170)
Despesas de auditoria externa		(52)	(33)
Despesas de assessoria técnica		(91)	(15)
Despesas de serviços de avaliação		(4)	(5)
Despesas operacionais		(464)	(390)
Taxa de administração	13	(297)	(354)
Taxa de escrituração		(11)	-
Taxa anbima		(1)	(2)
Taxa fiscalização		(8)	(16)
Outras despesas operacionais		(147)	(18)
Resultado líquido do exercício/período		9.259	(22.100)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Única Classe de Cotas do Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	Cotas integralizadas	(Prejuízos) acumulados	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2023	29.534	(1.149)	28.385
Emissão de cotas (Nota 11.a)	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
Resultado líquido do exercício	-	9.259	9.259
(-) Amortização de cotas	(9.300)	-	(9.300)
Saldo em 31 de dezembro de 2025	42.578	(13.990)	28.588

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

Única Classe de Cotas do Ten Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
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 2025 e 2024
(Em milhares de Reais)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício/período	9.259	(22.100)
Ajustes para conciliar o fluxo de caixa com o resultado do exercício/período	51	18.535
Resultado com SPEs - valor justo	51	18.535
Resultado líquido do exercício/período ajustado	9.310	(3.565)
Variação de ativos/passivos		
Taxa de administração	14	(11)
Outros valores a receber	8.383	(332)
Caixa líquido das atividades operacionais	17.707	(3.908)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição em participação societária de SPEs	(61)	(33.969)
Adiantamento para futuro aumento de capital	(95)	15.520
Caixa líquido das atividades de investimento	(156)	(18.449)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Emissão de cotas	-	22.384
Amortização de cotas	(9.300)	-
Custo com emissão de cotas	-	(40)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(9.300)	22.344
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.251	(13)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício/período	110	123
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício/período	8.360	110
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	8.250	(13)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O TEN Desenvolvimento Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“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.

A Classe 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 pela Classe (“Ativos Imobiliários”) e (b) pelo aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe.

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

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

A administração da carteira da Classe 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 imobiliário regulamentados pela Instrução 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 pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026, que autorizou sua divulgação.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando a moeda do principal ambiente econômico no qual a Classe atua, o Real ("moeda funcional").

b) Uso de estimativas e julgamentos

A preparação das demonstrações contábeis da Classe de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 da Classe estão incluídas na nota explicativa nº 3.

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 175/22 e 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

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

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe 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.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

c) Caixa e equivalentes 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.

d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

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

O investimento em SPE é registrado ao custo de aquisição e ajustado anualmente ao valor justo. O resultado é registrado na rubrica do resultado “Resultado com SPEs - valor justo”. Caso a Administradora não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

e) Demonstração dos fluxos de caixa

Para fins da demonstração dos fluxos de caixa a Classe 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 “c”.

f) Outros ativos e passivos

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

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Classe 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

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 2025 e 2024

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

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.

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2025 e 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	15
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	18.064,5274	462	8.345
Total		462	8.450

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em LFT, conforme balanço patrimonial.

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

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em LTN, conforme balanço patrimonial.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe possui os seguintes investimentos em SPEs:

2025

Investimentos	Saldo em 31/12/2024	Integralizações	Resultado com Ajuste a valor justo	Valores a Receber	Saldo em 31/12/2025
SPE TLMC 19 Ltda. (b)	18.683	207	(51)	-	18.839
Total	18.683	207	(51)	-	18.839

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

2024

	Saldo em		Resultado com		Saldo em
Investimentos	31/12/2023	Integralizações	Ajuste a valor justo	Valores a Receber	31/12/2024
SPE TLMC 12 Ltda. (a)	12.771	-	(2.830)	-9.941	-
SPE TLMC 19 Ltda. (b)	15.521	18.867	(15.705)	-	18.683
Total	28.292	18.867	(18.535)	-9.941	18.683

(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 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 a Classe 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. A Classe 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.

Em 17 de janeiro de 2025, foi celebrado o contrato de compra de quotas e outras avenças entre a Classe (“Vendedor”) e a Alianza Trust Renda Imobiliária – FII (Comprador), sendo a a TLMC 12 Ltda como interveniente anuente.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

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 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), tendo como objeto social a construção de mercado atacadista com prazo indeterminado de duração.

Em 13 de outubro de 2023 a Classe 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. A Classe 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\$ 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

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

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 e 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 a Classe (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\$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 firmada no contrato de venda e compra de quotas com condições precedentes e outras avenças.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

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 contábeis, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

O valor justo apurado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foi considerado com base na transação realizada entre partes independentes, conforme detalhado na Nota Explicativa de eventos subsequentes.

5.2 Valor a receber de venda de SPE

Os valores a receber relativos a operações de earn-out de 31 de dezembro de 2025 e 2024 estão destacados abaixo:

2025

Valores a Receber	Saldo em 31/12/2024	Recebimentos	Saldo em 31/12/2025
SPE TLMC 12 Ltda. (5.a)	9.941	(8.366)	1.575
Total	9.941	(8.366)	1.575

2024

Valores a Receber	Saldo em 31/12/2023	Constituição	Saldo em 31/12/2024
SPE TLMC 12 Ltda. (5.a)	0	9.941	9.941
Total	0	9.941	9.941

6. Demonstrativo do valor justo

A Classe 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.

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 2025 e 2024

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

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 da Classe 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
8.346	-	-	8.346
-	18.744	-	18.744
8.346	18.744	-	27.090

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Classe não operou com instrumentos financeiros derivativos.

8. Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe 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 da Classe, 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 2025, o patrimônio líquido da Classe está composto por 51.735 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 552,5948 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 28.588.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

Em 31 de dezembro de 2024 o patrimônio líquido da Classe está composto por 51.735 cotas, cujo valor unitário é de R\$ 553,3707 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$ 28.629.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

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

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
De 01.01.2025 a 31.12.2025	552,5948	(0,14)	20.601
De 01.01.2024 a 31.12.2024	553,3707	(42,39)	44.560

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

10. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira da Classe, 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 a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para a Classe do e para o cotista.

Abaixo estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos da Classe:

Risco de mercado: Consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos da Classe, 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 da Classe, 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 da Classe 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 a Classe, o qual permanecerá exposto, durante o

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

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 da Classe, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pela Classe 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 a Classe 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 a Classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento da Classe, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio da Classe, sendo que a Administradora e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade da Classe, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação da Classe 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 da Classe.

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 da Classe.

A oferta pública da 1ª Emissão de cotas da Classe será realizada pela Administradora, na qualidade de instituição integrante do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários. As demais emissões de cotas da Classe 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.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

A Classe, 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 2025 não houve emissões.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 houve a integralização de 22.185,01 cotas no montante de R\$ 22.384.

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 Resolução CVM nº 175/22, as cotas da Classe não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação da Classe.

As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério da Administradora, 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 da Classe.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 houve amortizações no valor de R\$ 9.300 R\$ 0 em 2024).

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 da Classe são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira da Classe são prestados pela Astor Gestão de Recursos Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimento administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

13. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração, tesouraria, controladoria, custódia e gestão da Classe, 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 da Classe até R\$ 200.000; e (b) 0,12% ao ano, incidente sobre a parcela do Patrimônio Líquido da Classe que exceder R\$ 200.000.

A Taxa de Administração da Classe descrita em regulamento terá o valor mínimo de R\$ 12 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 na Classe.

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 da Classe, 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 da Classe, respeitado o mínimo mensal de R\$ 9 (nove mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi apropriado o montante de R\$ 297 e 31 de dezembro de 2024 foi apropriado o montante de R\$ 354 a título de despesas de taxa de administração da Classe.

Não houve resultado auferido a título de taxa de gestão no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024.

- **Taxa de Performance**

Ainda, a título de taxa de performance, será devido pela Classe à gestora e cogestora, 20% (vinte por cento) do valor da rentabilidade das Cotas, já deduzidos todos os encargos da Classe, 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) Taxa de Performance certo que a Taxa de Performance será paga a gestora e cogestora na seguinte proporção:

(a) 10% (dez por cento) para a Gestora; e

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

(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 2025 e 2024.

• **Demais taxas**

Adicionalmente, será devido ao Escriturador, pela prestação dos serviços de escrituração das cotas da Classe, 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 na Classe e quando do resgate de suas cotas.

14. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira da Classe 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”) e Alpha Capital Partners Gestão de Investimentos S.A (“Co-gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimento administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. e as cotas dos fundos de investimento administrados por outros administradores estão custodiadas nas respectivas instituições administradoras.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas a Classe 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.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

- a) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui depositado o montante de R\$ 15, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 33. As despesas registradas no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a título de taxa de administração encontram-se divulgadas na nota explicativa nº 13.

16. Tributação

a) Tratamento tributário da Classe

A Classe é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa da Classe que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, a Classe deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, noventa e cinco por cento dos lucros 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;
- (ii) A Classe não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das cotas da Classe.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) 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 da Classe ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pela Classe;
- (ii) As cotas da Classe têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) A Classe tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

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%.

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento da Classe, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, a Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros 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.

A Classe deverá distribuir seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos cotistas, semestralmente, até o 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro a agosto. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pela Classe poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo do resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido da Classe.

Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 a Classe não distribuiu dividendos, em virtude de não ter apurado lucro caixa.

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a Classe, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

- a) As demonstrações contábeis, acompanhadas do relatório do auditor independente;
- b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (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.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administradora da Classe.

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

Em atendimento à Resolução CVM nº 162/22, registre-se que a Administradora, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda. relacionados a esta Classe por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis da Classe.

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.

21. Alterações estatutárias

Em 12 de agosto de 2025 foi deliberado sobre a aprovação das demonstrações financeiras emitidas em 31/12/2024.

Em 07 de março de 2025 foi deliberado a amortização extraordinária parcial de cotas do Fundo Classe ("Amortização Extraordinária"), no valor líquido equivalente a R\$ 9.300.000,00 (nove milhões e trezentos mil reais), cuja data-base será de 07/03/2025 ("Data-Base"), distribuídos na proporcionalidade da participação de cada cotista.

De acordo com Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 26 de janeiro de 2024, foi deliberado:

- a) matéria aprovada em sede da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada no dia 14 de dezembro de forma a ratificar a contratação do escritório do escritório JORGE A HELITO SOCIEDADE INDIVIDUAL DE ADVOCACIA, empresa individual de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ de nº 52,812744/0001-0 Assessoria jurídica de forma a:
 - i) determinar que a Assessoria Jurídica contratada pelo Fundo preste os serviços de assessoria legal e jurídica nas operações relativas à dos veículos que comporão a carteira do Fundo,

ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

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 2025 e 2024

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

incluindo mas se limitando a eventuais operações de aquisição, realização de Due Diligence dos ativos, análise dos de locação empreitada global e demais assessorias legais e jurídicas relativas ativos que Vierem a compor a carteira do Fundo, conforme definido nos termos do Contrato de Assessoria Jurídica celebrado o Fundo e a Assessoria Jurídica, mediante o pagamento da remuneração aprovada pelos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas realizada no dia 14 de dezembro de 2023;

ii) 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 prestação dos serviços descritos no item anterior;

b) Autorizar a Administradora realizar os e procedimentos necessários para efetivação das deliberações ora aprovadas.

Conforme Fato Relevante divulgado em 27 de maio de 2024 referente a 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”), com a 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”), 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 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).

Condições Comerciais: Os ativos serão vendidos pelo montante total de R\$ 209.590.782 (duzentos e nove milhões, quinhentos e noventa mil, setecentos e oitenta e dois reais) (“Preço de Venda”) a serem pagos após superadas as condições precedentes estabelecidas no Memorando. Sobre este valor, haverá o pagamento de um valor adicional de R\$ 34.000.000,00 (trinta e quatro milhões de reais) a serem pagos em duas parcelas, sendo a primeira de R\$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais) paga em novembro de 2025 e a segunda no montante de 23.000.000,00 (vinte e três milhões de reais) a ser paga em fevereiro de 2026.

De acordo com a Consulta Forma realizada em 12 de julho de 2024, foi deliberado:

a) Aprovação das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício encerrado em 31/12/2023.

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

- b) Alteração das características da 2ª emissão de cotas, ajustando o preço de integralização para R\$ 1.015,80.
- c) Cancelamento de cotas não integralizadas do cotista NAU Renda Urbana Fundo de Investimento Multimercado.
- d) Contratação da Alpha Capital Partners Gestão de Investimentos S/A como prestadora de serviços de gestão do Fundo.
- e) Caso aprovada a cogestão do Fundo, deliberar sobre a composição da taxa de performance e taxa de administração, sem aumento para os cotistas.
- f) Instalação do Comitê de Investimentos, nomeando três membros para sua composição.
- g) Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, incorporando as mudanças deliberadas.

De acordo com a Consulta Forma realizada em 01 de agosto de 2024, foi deliberado:

- a) Contratação da Alpha Capital Partners Gestão de Investimentos S/A como prestadora de serviços de gestão do Fundo, assumindo responsabilidades conforme o Regulamento.
- b) Caso aprovada a inclusão da cogestora, deliberar sobre a alteração na composição da taxa de performance e taxa de administração, sem impacto para os cotistas.
- c) Instalação do Comitê de Investimentos, sob orientação do Gestor, nomeando três membros:
 - Daniel Aguiar Prado
 - Eduardo Bernardo Matias
 - Douglas Vulcano Medeiros
- d) Os membros não receberão remuneração pelo Fundo. O Comitê será instalado 30 dias após a aprovação desta matéria.
- e) Alteração e consolidação do Regulamento do Fundo, para incluir as mudanças aprovadas na consulta formal.

De acordo com a Consulta Forma realizada em 25 de novembro de 2024, foi deliberado:

A aprovação das contas e demonstrações contábeis do Fundo, relativas ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, devidamente auditadas, conforme disponíveis para consulta nos sites da Administradora e nos demais canais exigidos pela regulamentação em vigor.

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

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

pela B3. As Cotas poderão ser admitidas para negociação e liquidação no Mercado 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 Artigo 11 e 12 e seus respectivos parágrafos da Instrução CVM 175, 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

**ÚNICA CLASSE DE COTAS DO TEN DESENVOLVIMENTO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

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 2025 e 2024

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

rendimentos do mês de referência, de acordo com as contas de depósito pela instituição escrituradora de cotas.

Exclusão do parágrafo sexto do Artigo 20 do Regulamento e consequente devida renumeração da ordem dos parágrafos no documento.

(ii) Aprovar a versão consolidada do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar nos termos do Anexo I ao presente instrumento.

22. Eventos subsequentes

Não houve eventos subsequentes a serem reportados após 31 de dezembro de 2025.

* * *

Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista
Diretor responsável

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