



LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Subclasse Sênior A da Classe Única do Terras Paulistas Fundo de Investimento Imobiliário de Permutas Responsabilidade Limitada

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒ Perda do principal	O investimento nas Cotas da Primeira Emissão Sênior A envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐ Responsabilidade ilimitada	A responsabilidade de cada Cotista está limitada ao valor subscrito e integralizado de suas respectivas Cotas Seniores A, de modo que os Cotistas não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos ativos integrantes da carteira da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento do valor integral das Cotas Seniores B subscritas e integralizadas, nos termos do art. 13 da Lei nº 8.668/93 e do inciso I do art. 1.368-D do Código Civil Brasileiro.
	☒ Falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez com relação às Cotas da Primeira Emissão Sênior A. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒ Produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Primeira Emissão Sênior A, na Oferta e/ou nas Cotas Seniores A; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Para mais informações, veja seção “4. Fatores de Risco” e item 7.2 do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		Mais informações
A. Valor Mobiliário	Cotas de subclasse sênior de classe única de fundo de investimento imobiliário.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	15.000.000 (quinze milhões) Cotas Seniores A.	Capa do Prospecto e Seção 2.6
a.2) Preço unitário	R\$ 1,00 (um real).	Capa do Prospecto e Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais).	Capa do Prospecto e Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não, conforme previsto no artigo 51 da Resolução CVM 160.	Seção 2.6
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto e Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	Distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos e negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.	Capa do Prospecto e Seção 2.4
Código de negociação	TRPL11	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	Subclasse Sênior A da Classe Única do TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA. CNPJ: 63.320.393/0001-30.	Capa do Prospecto e Seção 2.1
Administrador	ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. CNPJ: 45.246.410/0001-55.	Capa do Prospecto e Seção 14.1
Gestor	PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 39.526.263/0001-74.	Capa do Prospecto e Seção 14.1

2. PROPÓSITO DA OFERTA		Mais informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Os recursos líquidos captados pela Classe por meio da Oferta serão destinados para aquisição de Ativos Imobiliários, conforme a Política de Investimentos da Classe, observado o disposto nos documentos da Oferta. Os recursos remanescentes à aquisição de Ativos Imobiliários, serão investidos em Outros Ativos e utilizados para o pagamento de despesas e encargos do Fundo previstas no Regulamento, cabendo à Gestora respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no Regulamento e nas regulamentações vigentes. A Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto das emissões, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na oferta.	Seção 3.1

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		Mais informações
Informações sobre o Gestor	A Patagônia Capital é uma gestora multiestratégia que opera em todas as classes de fundos, com forte viés para ativos de crédito estruturado, e sempre em busca da melhor alocação de investimento, atuando com transparência e total independência na gestão de ativos líquidos e ilíquidos, com visão de longo prazo e busca de retornos sustentáveis, consistentes e em linha com os objetivos, políticas e retornos esperados de cada um dos fundos sob sua gestão. Atualmente, a gestora conta com 44 fundos sob gestão, um AUM de, aproximadamente, R\$ 2,5 bilhões e um time de 25 pessoas.	Seção 16.7
Informações sobre o Administrador	Em 2012, o Grupo BR Partners constituiu a Corretora recebendo naquela ocasião, autorização do Banco Central do Brasil para atuar no mercado de valores mobiliários. Em 2020, O Banco Central aprova a transferência de controle acionário e a alteração de denominação para ID CTVM S.A., quando também iniciou-se as atividades de prestações de serviços ao mercado, assim, e, por fim, até o presente momento, a ID vem prestando serviços de administração, custódia, controladoria e escrituração de fundos.	Seção 16.7

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de Perdas Patrimoniais: A perda parcial ou completa do capital aportado poderá ocorrer em virtude de estratégias empregadas pela Classe, que podem resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco de crédito: Os títulos públicos e/ou privados que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores/devedores em honrar os compromissos de pagamento de suas dívidas. Qualquer evento que possa comprometer a capacidade de pagamento de tais títulos pode implicar em perdas para a Classe.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de Liquidez da Carteira: As Cotas serão registradas para negociação em ambiente de bolsa. Tal registro não garante que o Investidor negociará facilmente suas Cotas caso queira se desfazer destas, visto que estas não são resgatáveis e o prazo de duração da Classe é de 5 anos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: A Classe desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de mercado: Consiste na possibilidade de flutuações ou oscilações de preços ou na rentabilidade dos Ativos Imobiliários, os quais estão sujeitos à ocorrência de diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, prêmios de risco, taxas de juros, taxas de câmbio, alterações políticas e fiscais.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		Mais informações
Principais características	Cada Cota Sênior A corresponde a fração ideal do patrimônio líquido da Classe, não é resgatável, tem a forma nominativa e escritural, confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens e corresponderá a 1 (um) voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2.2
Prazo de duração do Fundo	☐ Indeterminado ☒ Determinado (5 anos, prorrogáveis por mais 2 anos)	Seção 2.1
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos () dias do final da oferta ☒ Revenda ao público em geral após decorridos 180 (cento e oitenta) dias do final da oferta ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais ☐ Não há restrições à revenda	Seção 7.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Quem pode participar da Oferta?	☐ Investidores Profissionais ☒ Investidores Qualificados ☐ Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à primeira emissão de Cotas Seniores A da Classe, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6.2
Qual o valor mínimo para investimento?	O investimento mínimo por Investidor é de 1.000 (mil) Cotas, o que perfaz o valor de R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9
Como participar da Oferta?	Os Investidores interessados em subscrever as Cotas da Primeira Emissão Sênior A objeto da Oferta deverão celebrar um termo de aceitação, bem como o Termo de Adesão, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, e apresentá-los ao Coordenador Líder da Oferta. O Investidor deverá assinar também a declaração de investidor qualificado.	Seção 8.4
Como será feito o rateio?	O Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que melhor atendam aos objetivos da Oferta, nos termos do Prospecto.	Seções 8.2 e 8.4
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos termos de aceitação.	Seções 8.2 e 8.4
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16.10
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administrador: http://www.idsf.com.br (neste website, localizar o documento desejado).	Seção 5.1



5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
	Coordenador Líder: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste <i>website</i>, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida). Gestora: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste <i>website</i>, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida). CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar, no menu à esquerda, “Centrais de Conteúdo” e clicar em “Central de Sistemas da CVM”; em seguida, clicar em “Ofertas Públicas” e em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”; preencher o campo “Emissor” com “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada). Fundo: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste <i>website</i>, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida). Fundos.NET, administrado pela B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM (neste <i>website</i> clicar em “Exibir Filtros” e preencher o campo “Nome do Fundo” selecionar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA” e clicar em “Filtrar” e, então selecionar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada). B3: www.b3.com.br (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada).	
Quem são os coordenadores da Oferta?	PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.	Capa do Prospecto e Seção 2.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		Mais informações
Outras instituições participantes da distribuição	Não há.	Capa do Prospecto e Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	Não aplicável.	Seção 5.1
Qual a data da fixação de preços?	A Primeira Emissão Sênior A e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados, pela Gestora e pelo Administrador, por meio do Ato de Aprovação da Oferta. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	A Oferta não será dividida em oferta destinada a investidores institucionais e oferta destinada a investidores não institucionais, de forma que em caso de excesso de demanda, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas da Classe e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundo de investimento imobiliário. A liquidação física e financeira dos termos de aceitação da Oferta e das ordens de investimento se dará na data de liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.	Seção 8.2
Qual a data da liquidação da oferta?	A primeira data de liquidação será em 22/12/2025.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Quando realizada a respectiva liquidação.	Seção 5.1
Quando poderei negociar?	Na data definida no Formulário de Liberação para Negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3.	Seção 7.1