

TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.320.393/0001-30

FATO RELEVANTE

A **ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 16.695.922/0001-09, com sede na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-015, a qual é autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 18.897, de 07 de julho de 2021 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador fiduciário da **CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrita no CNPJ sob o nº 63.320.393/0001-30 ("**Classe Única**" e "**Fundo**", respectivamente), nos termos do Art. 64, §3º, IX da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), informa ao mercado em geral que foi aprovada, por meio de instrumento particular de deliberação conjunta datado de 17 de dezembro de 2025 ("**Ato de Aprovação da Oferta**"), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse subordinada júnior ("**Cotas**" e "**Cotas Juniores**") da Classe ("**Primeira Emissão Júnior**"), a qual será objeto de oferta pública de distribuição, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**" e "**Oferta**", respectivamente).

A distribuição primária das Cotas Juniores será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição da **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 ("**Coordenador Líder**").

As Cotas Juniores serão integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, e por meio de ativos financeiros, quais sejam, em Imóveis, bem como em direitos relativos a Imóveis (como ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e certificados de recebíveis imobiliários), respeitando-se as condições estabelecidas no regulamento, no Anexo da Classe e no respectivo Boletim de Subscrição, conforme aprovados em 17 de dezembro de 2025 ("**Regulamento**" e "**Anexo da Classe**", respectivamente).

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**").

O valor total da Oferta será de até R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) ("**Montante Total da Oferta**"), correspondente a até 10.000.000 (dez milhões) de Cotas Juniores, pelo valor unitário de R\$ 1,00 (um real) ("**Preço da Emissão**" e "**Preço de Subscrição**").

O Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto da Primeira Emissão Júnior, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na Oferta, o que corresponderá a uma comissão de distribuição de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) ("**Taxa de Distribuição**"), devida ao Coordenador Líder, somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, incluindo, mas não se limitando a, (i) comissão de coordenação de até 2% (dois inteiros por cento) sobre o valor da Oferta ("**Taxa de Estruturação**"), devida à Gestora; (ii) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta; (iii) taxa de registro da oferta da Classe na CVM, se houver; (iv) taxa de registro na B3, se houver; (v) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da respectiva Oferta das Cotas da Classe, se houver; (vi) custos com registros em Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso; (vii) custos relacionados à apresentação a potenciais Investidores (*roadshow*), se houver; e (viii) outros custos relacionados à respectiva Oferta de Cotas da Classe.

Será admitida a distribuição parcial da Oferta, observado o montante mínimo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas Juniores ("Distribuição Parcial"). Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas Juniores no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição **(a)** da totalidade das Cotas Juniores; ou **(b)** de montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento do Montante Mínimo da Oferta, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão Júnior, o saldo de Cotas Juniores não colocado será cancelado pelo Administrador.

As Cotas Juniores serão integralizadas por meio de instrumento privado, mediante transferência de ativos elegíveis ou em moeda corrente nacional, operacionalizada por Ordem de Transferência de Ativos – OTA. A emissão será registrada no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos da B3, exclusivamente para fins de procedimentos escritural-operacionais, sem utilização de módulo de distribuição primária ou de sistema de negociação da B3. A liquidação financeira será processada diretamente pelo Administradora, que, após a conclusão da integralização, informará à B3 os eventos necessários para fins de atualização escritural. As Cotas Juniores serão admitidas à negociação em mercado secundário organizado, salvo deliberação futura específica.

O valor mínimo a ser subscrito por investidor é de 1.000 (mil) Cotas Juniores, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor ("Investimento Mínimo").

O início da Oferta será divulgado pelo Administrador mediante publicação do anúncio de início ("Anúncio de Início"). Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição das Cotas Juniores objeto da Oferta deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início ("Período de Colocação"). O resultado da Oferta será divulgado por meio do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), tão logo se verifique o primeiro entre os seguintes eventos: **(i)** encerramento do Período de Colocação; ou **(ii)** distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder e a Gestora, poderá decidir por encerrar a Oferta.

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição, pela Classe, de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento da Classe, descrita no Regulamento.

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 o Administrador 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, sendo o resultado de sua decisão divulgado antes da primeira data de liquidação.

A Oferta observará o seguinte cronograma:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM, divulgação do Anúncio de Início	22/12/2025
2.	Início do Período de Subscrição	22/12/2025
3.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas	23/12/2025

4.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/06/2026
----	--	------------

Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos no Regulamento e no Ato de Aprovação da Oferta. O Ato de Aprovação da Oferta está disponível para consulta no *website* do Fundo, no seguinte link: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste website, selecionar “FII Terras Paulistas” e, na sequência, selecionar o documento desejado conforme lista exibida).

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS JUNIORES DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS JUNIORES DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

O FUNDO, O ADMINISTRADOR, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO SUPLEMENTO DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM 175, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO E À CLASSE, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

São Paulo, 22 de dezembro de 2025

Atenciosamente,

ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador