

# 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 1.726, 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 Artigo 64, §3º, IX da Resolução 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 2025, conforme (“Ato de Aprovação da Oferta”), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior B (“Cotas” e “Cotas Seniores B”) da Classe (“Primeira Emissão Sênior B”), 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 CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente).

A distribuição primária das Cotas Seniores B 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 Avenida Braz Olaia Acosta, nº 727, sala 1.101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 (“Coordenador Líder”). As Cotas Seniores B serão admitidas para negociação na **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)**, observado o disposto no regulamento do Fundo e no anexo descritivo da Classe, acompanhado de seus respectivos apêndices e suplementos, conforme aprovado em 17 de dezembro de 2025 (“Regulamento” e “Anexo da Classe”, respectivamente).

A Oferta é destinada exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Investidores”).

O valor total da Oferta será de até R\$ 70.000.000,00 (setenta milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), correspondente a até 70.000.000 (setenta milhões) de Cotas Seniores B, pelo valor unitário de R\$ 1,00 (um real) (“Preço da Emissão” e “Preço de Subscrição”).

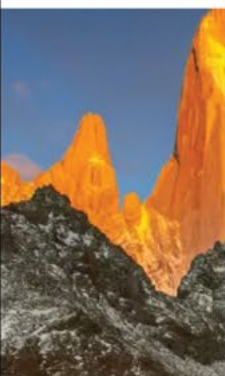
O Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto da Primeira Emissão Sênior B, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na Oferta, o que corresponderá a uma comissão de distribuição devida ao Coordenador Líder de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) (“Taxa de Distribuição”), somada ao valor dos gastos da distribuição primária das Cotas, incluindo, mas não se limitando a, (i) comissão de coordenação devida à Gestora de até 6% (seis inteiros por cento) sobre o valor da Oferta (“Taxa de Estruturação”); (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 e distribuição das Cotas 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.

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o montante inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 17.500.000 (dezesete milhões e quinhentas mil) Cotas Seniores B, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas Seniores B inicialmente ofertadas (“Cotas do Lote Adicional”), a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder. O exercício da opção de distribuição das Cotas do Lote Adicional servirá ao atendimento a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta, podendo ocorrer até a data de encerramento da Oferta.

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 Seniores B (“Distribuição Parcial”). Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas Seniores B 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 Seniores B; 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 Sênior B, o saldo de Cotas Seniores B não colocado será cancelado pelo Administrador.

As Cotas Seniores B serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, junto ao Escriturador (abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, observando os procedimentos internos da B3 e/ou do Escriturador, conforme o caso, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas Seniores B deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.



O valor mínimo a ser subscrito por investidor é de 1.000 (mil) Cotas Seniores B, 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 Seniores B 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, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários, observada a Política de Investimento do Fundo, 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 e do Prospecto Definitivo | 22/12/2025    |
| 2.                | Início do Período de apresentação para potenciais investidores ( <i>roadshow</i> )                   | 22/12/2025    |
| 3.                | Início do Período de Subscrição                                                                      | 22/12/2025    |
| 4.                | Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas                                                        | 29/12/2025    |
| 5.                | 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](http://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 SENIORES B DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS SENIORES B 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 QUALIFICADOS.**

**O FUNDO, O ADMINISTRADOR, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES QUALIFICADOS 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, 23 de dezembro de 2025.

Atenciosamente,

**ID CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Administrador

**TERRAS PAULISTAS**  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**