

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMIÇÃO DA SUBCLASSE SÊNIOR DA CLASSE ÚNICA DO

TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.320.393/0001-30

Código ISIN das Cotas Seniores: BRTRPLCTF031

Código de negociação no Balcão B3: 6510726SR1

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Multicategoria

Registro CVM do Fundo 0325216, em 22 de outubro de 2025

Registro da Oferta CVM CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/319, em 27 de agosto de 2026*

**concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160 (abaixo definida).*

Nos termos do disposto no artigo 13 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (**"Resolução da CVM 160"**), e das demais disposições legais aplicáveis, 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 Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-000, 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 (**"Administradora"**), na qualidade de administradora fiduciária da **CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe de cotas de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**"CNPJ"**) sob o nº 63.320.393/0001-30 (**"Classe Única"** e **"Fundo"**, respectivamente), vem, a público, por meio do presente comunicado (**"Comunicado ao Mercado"** ou **"Comunicado"**), **COMUNICAR** que foi aprovada, por meio de consulta formal divulgada em 11 de agosto de 2026, cujo resultado foi apurado conforme termo de apuração de votos divulgado em 27 de agosto de 2026 (**"Ato de Aprovação da Oferta"**), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse sênior (**"Cotas"** e **"Cotas Seniores"**) da Classe Única (**"Primeira Emissão Sênior"**), a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob rito de registro automático, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução da CVM 160 (**"Oferta"**).

A distribuição primária das Cotas Seniores será realizada no Brasil, sob a coordenação da **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Pinheiros, CEP 05.401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (**"Coordenadora Líder"**), com a participação de instituição intermediária contratada mediante termo de adesão ao contrato de distribuição da Oferta (**"Participante Especial"**). As Cotas Seniores serão depositadas para distribuição primária no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (**"MDA"**) e para negociação em mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (**"Balcão B3"** e **"B3"**, respectivamente), observado o disposto no regulamento do Fundo e no anexo descritivo da Classe Única, acompanhado de seus respectivos apêndices e suplementos, conforme alterados nos termos do Ato de Aprovação da Oferta (**"Regulamento"** e **"Anexo da Classe"**, respectivamente). A **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, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 18.997, expedido em 16 de agosto de 2021, é a gestora do Fundo (**"Gestora"**).

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

O valor total da Oferta será de até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais) (**"Montante Total da Oferta"**), correspondente a até 360.000 (trezentas e sessenta mil) Cotas Seniores, pelo valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) (**"Preço de Emissão"** e **"Preço de Subscrição"**).

As Cotas Seniores farão jus a remuneração preferencial correspondente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de sobretaxa de 5,00% (cinco inteiros por cento) ao ano, e contarão com amortização mínima acumulada correspondente a: **(i)** 25% (vinte e cinco por cento) do valor principal

originalmente integralizado até o término do 12º (décimo segundo) mês; **(ii)** 50% (cinquenta por cento) do valor principal originalmente integralizado até o término do 24º (vigésimo quarto) mês; e **(iii)** 100% (cem por cento) do valor principal originalmente integralizado até o término do 36º (trigésimo sexto) mês, contados da primeira data de integralização das Cotas Seniores, além de amortização extraordinária mediante aplicação dos recursos disponíveis provenientes dos repasses realizados pela Caixa Econômica Federal, observada a ordem de prioridade estabelecida na Ordem de Alocação dos Recursos prevista no Anexo da Classe, tudo nos termos do Regulamento, do Anexo da Classe, do Apêndice A e do Suplemento A da Primeira Emissão Sênior.

O Fundo arcará com a totalidade dos custos vinculados à estruturação e à distribuição das Cotas Seniores objeto da Primeira Emissão Sênior, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na Oferta, incluindo **(i)** a comissão de estruturação de 6% (seis por cento) sobre o volume total da emissão, cobrada na primeira liberação de recursos ("**Comissão de Estruturação**"); **(ii)** a comissão de distribuição no valor fixo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("**Comissão de Distribuição**"); e **(iii)** os demais custos relacionados à emissão e à Oferta, tais como honorários de assessores legais, taxas de registro e de distribuição das Cotas Seniores na B3, se houver, e custos com a divulgação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta.

Nos termos do artigo 50 da Resolução da CVM 160, o Montante Total da Oferta não contará com lote adicional.

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**"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução da CVM 160. Em razão da possibilidade de distribuição parcial, os Investidores que desejarem subscrever Cotas Seniores no âmbito da Oferta poderão condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) da totalidade das Cotas Seniores; ou (b) de montante financeiro igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e os valores eventualmente 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, o saldo de Cotas Seniores não colocado será cancelado pela Administradora.

As Cotas Seniores serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, sob a coordenação da Coordenadora Líder, observados os procedimentos internos da B3 e do escriturador das Cotas Seniores, dentro do prazo de colocação e conforme os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas Seniores deverão ser integralizadas à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, observado o disposto nos documentos da Oferta.

O início da Oferta será divulgado mediante a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"). Nos termos do artigo 48 da Resolução da CVM 160, a subscrição das Cotas Seniores 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)** o encerramento do Período de Colocação; ou **(ii)** a distribuição da totalidade das Cotas Seniores objeto da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, de comum acordo com a Coordenadora Líder e a Gestora, poderá decidir por encerrar a Oferta.

Os recursos captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos, observada a política de investimento da Classe Única prevista no Regulamento.

A Oferta observará o seguinte cronograma indicativo:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM e divulgação do Anúncio de Início	27/08/2026
2.	Início do Período de Subscrição	27/08/2026
3.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas ⁽²⁾	28/08/2026
4.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	22/02/2027

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, suspensões, prorrogações, antecipações e atrasos, sem aviso prévio, a critério da Coordenadora Líder,

mediante solicitação da CVM. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e 69 da Resolução CVM 160. Ainda, caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão, o cancelamento ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.

- (2) Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pela Coordenadora Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à Coordenadora Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores da Coordenadora Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Anúncio de Início.
- (3) Nos casos de oferta registrada pelo rito de registro automático de distribuição, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, ocorre durante o prazo de colocação ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer esclarecimentos sobre a Oferta durante o prazo de colocação, optando por suspender o prazo da Oferta.

Todos os termos e expressões iniciados em letras maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Comunicado ao Mercado e nele não definidos têm o significado que lhes é atribuído 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), bem como no sistema Fundos.NET.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS SENIORES DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO 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, A ADMINISTRADORA, A GESTORA E A COORDENADORA LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DESTE COMUNICADO AO MERCADO E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ALVO PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER CONDIÇÃO, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 27 de agosto de 2026.

ADMINISTRADORA



GESTORA

