

COMUNICADO AO MERCADO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA 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: BTRPLCTF031

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 dos artigos 21, inciso II, e 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e tendo em vista o disposto em seus artigos 67, § 2º, e 69, 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, 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), em conjunto com a **PATAGONIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74, autorizada pela CVM a prestar o serviço de administração de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 18.997, de 16 de agosto de 2021, na qualidade de gestora da Classe Única ("**Gestora**"), vêm a público, por meio do presente comunicado ("**Comunicado ao Mercado**"), **COMUNICAR**, no âmbito da oferta pública de distribuição primária das cotas da 1ª (primeira) emissão da Subclasse Sênior da Classe Única ("**Cotas Seniores**" e "**Oferta**", respectivamente), registrada na CVM sob o rito de registro automático em 27 de agosto de 2026 e coordenada pela **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92 ("**Coordenadora Líder**"), aos Cotistas do Fundo, aos investidores da Oferta e ao mercado em geral o quanto segue:

CONSULTA FORMAL EM CURSO

Em 07 de outubro de 2026, a Administradora divulgou aos Cotistas uma consulta formal, nos termos do Regulamento e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Consulta Formal**"), com prazo para resposta até 23 de outubro de 2026, às 18h00, e termo de apuração de votos a ser divulgado até 24 de outubro de 2026. A Consulta Formal tem por objeto, em síntese, as seguintes matérias: **(i)** a alteração da Remuneração Alvo das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B, de 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de spread de 6,0% a.a. para 100% (cem por cento) da variação da Taxa DI acrescida de spread de 7,0% a.a.; **(ii)** a contratação da Galapagos Capital Investimentos e Participações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 32.706.879/0001-88, como consultor especializado da Classe Única, com remuneração mensal de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), a ser suportada pela Classe Única como encargo; **(iii)** a aprovação da 1ª (primeira) emissão de Cotas Mezanino C, no montante de até R\$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais), a ser distribuída por meio de oferta pública sob o rito de registro automático, exclusivamente a investidores profissionais, e destinada à integralização, mediante conferência à Classe Única, de quotas de emissão da SPE 49 Pafil Novos Negócios Imobiliários SPE Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 45.879.421/0001-72, incluindo a aprovação do respectivo laudo de avaliação, a não aplicação do direito de preferência, a aprovação do ingresso na Classe Única, por meio da referida sociedade, de imóvel gravado com ônus real em favor de instituição financeira e a aprovação do Suplemento D ao Anexo da Classe Única; **(iv)** a contratação da Gestora como coordenadora líder da oferta pública de distribuição das Cotas Mezanino C; **(v)** a cessão das quotas de emissão da SPE 27 – Bem Viver Casas Bebedouro Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 33.808.263/0001-80, de titularidade da Classe Única, à Pafil Construtora e Empreendimentos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.865.522/0001-02, em contrapartida ao abatimento, em igual valor, do saldo do preço devido pela Classe Única à cessionária pela aquisição das quotas da SPE 30; **(vi)** a aprovação prévia e, conforme o caso, a ratificação da prestação de fiança, aval, aceite ou coobrigação e da constituição de ônus reais sobre imóveis

integrantes do patrimônio da Classe Única, inclusive por meio de sociedades investidas, em favor da Caixa Econômica Federal, no âmbito dos financiamentos dos empreendimentos objeto das operações de permuta financeira, inclusive quanto à alavancagem; **(vii)** os ajustes de redação decorrentes no Regulamento, inclusive em seus Apêndices e Suplementos; e **(viii)** a autorização para que a Administradora e a Gestora pratiquem os atos necessários à implementação das deliberações, incluindo a consolidação do Regulamento.

Enquanto vigentes as Cotas Seniores, as matérias **(ii)**, **(iii)**, no que se refere ao ingresso de imóvel gravado com ônus real, **(v)** e **(vi)** dependem, cumulativamente, da aprovação pela maioria absoluta de votos das Cotas Seniores, nos termos do Parágrafo 1º-A do Artigo 41 da Parte Geral do Regulamento. A íntegra da Consulta Formal, acompanhada da minuta do Regulamento alterado, está disponível no sistema Fundos.NET e nos websites indicados abaixo, recomendando-se aos investidores a sua leitura integral.

POSSÍVEIS EFEITOS SOBRE A OFERTA

Caso aprovadas, as matérias objeto da Consulta Formal implicarão a alteração do Regulamento e do Anexo da Classe Única, que integram os documentos da Oferta, sem alteração da remuneração, da amortização e das demais condições das Cotas Seniores previstas no Apêndice A e no Suplemento A ao Anexo da Classe Única. A alteração do Regulamento no curso da distribuição poderá caracterizar modificação da Oferta, nos termos do artigo 67, § 2º, da Resolução CVM 160. Nessa hipótese, após a divulgação do termo de apuração de votos da Consulta Formal, será divulgado comunicado ao mercado de modificação da Oferta, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação do anúncio de início da Oferta, e os investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela Coordenadora Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou outra forma de comunicação passível de comprovação, para que informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumida a manutenção da adesão em caso de silêncio, nos termos do artigo 69, § 1º, da Resolução CVM 160. Nenhum período de desistência encontra-se aberto nesta data.

CONTINUIDADE DA OFERTA

A Oferta prossegue regularmente, sem alteração de seu cronograma, observada a data máxima para divulgação do anúncio de encerramento da Oferta em 22 de fevereiro de 2027. Em linha com o disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, a Coordenadora Líder disponibilizará este Comunicado ao Mercado e a Consulta Formal aos investidores que aderirem à Oferta a partir desta data, certificando-se de que estejam cientes da Consulta Formal e de seus possíveis efeitos sobre a Oferta.

DIVULGAÇÃO

Este Comunicado ao Mercado e a Consulta Formal estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da Coordenadora Líder, da CVM, da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”) e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos seguintes websites:

Administradora: <https://www.idsf.com.br> (neste website, localizar o documento desejado);

Gestora e Fundo: <https://www.patagoniacapital.com.br/fundos> (neste website, selecionar “FII Terras Paulistas” e, na sequência, selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

Coordenadora Líder: <https://galapagoscapital.com/ofertas-publicas> (neste website, selecionar “Fundos” e, na sequência, selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, 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 documento desejado);

Fundos.NET, administrado pela B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM> (neste website, clicar em “Exibir Filtros”, preencher o campo “Nome do Fundo” com “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar” e, então, selecionar o documento desejado); e

B3: www.b3.com.br (neste website, clicar em “Produtos e Serviços”, depois em “Solução para Emissores”, depois em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois em “Oferta em Andamento”, depois em “Fundos”, selecionar “TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA” e, então, localizar o documento desejado).

Os termos iniciados em letra maiúscula, no singular ou no plural, utilizados neste Comunicado ao Mercado e nele não definidos têm o significado a eles atribuído no Regulamento e na Consulta Formal.

ESTE COMUNICADO AO MERCADO TEM CARÁTER EXCLUSIVAMENTE INFORMATIVO E NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES, OFERTA DAS COTAS SENIORES OU 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, O REGULAMENTO, O SUPLEMENTO A, O ANÚNCIO DE INÍCIO, A CONSULTA FORMAL E ESTE COMUNICADO AO MERCADO, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI REGISTRADA SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS DA OFERTA, INCLUSIVE ESTE COMUNICADO AO MERCADO, NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM.

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, 19 de outubro de 2026.

ADMINISTRADORA



GESTORA

