ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMISSÃO DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO C DA CLASSE ÚNICA DO

TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.320.393/0001-30

No montante de até

R$ 15.500.000,00

(quinze milhões e quinhentos mil reais)

("**Volume Total da Oferta**")

Código ISIN das Cotas Mezanino C: BRTRPLCTF049
Código de negociação no Balcão B3: 6510726MZ1
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/2026/410, em 29 de outubro 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 59, § 3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais aplicáveis, a **CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Classe Única**" e "**Fundo**", respectivamente), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 63.320.393/0001-30, 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, conjuntos 192 e 194, e 20º andar, conjunto 202, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-000, a qual é autorizada pela 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**"), e 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, na qualidade de gestora do Fundo e de coordenadora líder da Oferta ("**Gestora**" e "**Coordenadora Líder**", respectivamente), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de até 15.500.000 (quinze milhões e quinhentas mil) cotas da subclasse subordinada mezanino C da Classe Única do Fundo ("**Cotas**" ou "**Cotas Mezanino C**"), todas nominativas e escriturais, em série única, da 1ª (primeira) emissão da subclasse subordinada mezanino C ("**Primeira Emissão Mezanino C**"), a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis, 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), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do "*Contrato de Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão da Subclasse Subordinada Mezanino C da Classe Única do Terras Paulistas Fundo de Investimento Imobiliário de Permutas Responsabilidade Limitada*" ("**Contrato de Distribuição**" e "**Oferta**", respectivamente), sem a participação de outras instituições intermediárias, perfazendo a Oferta o montante total de até R$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) ("**Volume Total da Oferta**"), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), com valor unitário de emissão de R$ 1,00 (um real) ("**Preço de Emissão**" e "**Preço de Subscrição**"), observado o investimento mínimo por Investidor de 1.000.000 (um milhão) de Cotas Mezanino C, equivalente a R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). O Fundo arcará com a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas Mezanino C objeto da Primeira Emissão Mezanino C, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na Oferta.

As Cotas Mezanino C serão registradas no MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("**MDA**"), exclusivamente para fins de procedimentos escritural-operacionais, sem utilização de módulo de distribuição primária ou de sistema de negociação, e serão admitidas à negociação em mercado de balcão organizado, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("**Balcão B3**" e "**B3**", respectivamente), nos termos do Suplemento D ao Anexo da Classe Única ("Suplemento D"). As Cotas Mezanino C foram emitidas em 28 de outubro de 2026 e terão Prazo de Duração de até 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora, nos termos do Suplemento D, tendo sido informada à B3, para fins de cadastro, a data de vencimento de 29 de dezembro de 2032, correspondente ao prazo máximo de duração da Classe Única, considerada a prorrogação prevista no Regulamento.

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**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, podendo os Investidores condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição (a) da totalidade das Cotas Mezanino C; ou (b) de montante financeiro igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta.

Nos termos do artigo 8º do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), do Parágrafo 1º do Artigo 34 da Parte Geral do Regulamento e do Parágrafo 5º do Artigo 33 do Anexo da Classe Única, a integralização das Cotas Mezanino C da Primeira Emissão Mezanino C será efetuada por meio de instrumento privado, mediante a conferência à Classe Única, pela **NEWEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 04.710.867/0001-91 ("**Newen**"), de 7.594.088 (sete milhões, quinhentas e noventa e quatro mil e oitenta e oito) quotas representativas de 91,17647% (noventa e um inteiros e dezessete mil, seiscentos e quarenta e sete cem-milésimos por cento) do capital social da **SPE 49 PAFIL NOVOS NEGOCIOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.879.421/0001-72 ("**SPE 49**"), com base no laudo de avaliação elaborado pela Uhy Bendoraytes & Cia Auditores Independentes e aprovado no Ato de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definido), observado o disposto no Regulamento, no Suplemento D e nos documentos da Oferta. A liquidação da integralização será processada diretamente pela Administradora, que, após a sua conclusão, informará à B3 os eventos necessários para fins de atualização escritural. Não será concedido aos atuais cotistas da Classe Única direito de preferência na subscrição das Cotas Mezanino C. Os ativos obtidos por meio da Oferta serão destinados à aquisição, pela Classe Única, das quotas representativas de 91,17647% do capital social da SPE 49, mediante a integralização em ativos acima referida. A aquisição, pela Classe Única, das 734.912 (setecentas e trinta e quatro mil, novecentas e doze) quotas remanescentes de emissão da SPE 49, pelo valor de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), não será realizada com recursos da Oferta, mas com recursos próprios da Classe Única, nos termos do Anexo da Classe Única e do Suplemento D.

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e no Ato de Aprovação da Oferta (conforme abaixo definidos).

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida a registro pelo rito automático perante a CVM em 29 de outubro de 2026, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/410, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("**Lei nº 6.385**"), da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes.

Adicionalmente, o Fundo, a Classe, a Subclasse e a Oferta serão registrados na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**"), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas Mezanino C sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM pode ocorrer sob o rito automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob a coordenação da Coordenadora Líder, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista [1]
1.	Registro Automático da Oferta junto à CVM	29/10/2026
2.	Divulgação do Anúncio de Início e início do Período de Subscrição	30/10/2026
3.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas[2]	30/10/2026
4.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento[3]	28/04/2027

[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 ou 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.

3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta, serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, da Coordenadora Líder, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*:

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

Gestora: 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://www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste *website*, selecionar "FII Terras Paulistas", 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 "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

Fundo: www.patagoniacapital.com.br/fundos (neste *website*, 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 *website* 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 "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* 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 "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou a opção desejada).

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas Mezanino C, da Primeira Emissão Mezanino C e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento e a consulta formal divulgada em 07 de outubro de 2026, cujo resultado foi apurado conforme termo de apuração de votos divulgado em 26 de outubro de 2026 ("**Ato de Aprovação da Oferta**"). O Regulamento e o Ato de Aprovação da Oferta contêm informações adicionais e complementares a este Anúncio de Início, que possibilitam aos Investidores da Oferta uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a ela inerentes.

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM A COORDENADORA LÍDER E/OU NA CVM.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA DAS COTAS MEZANINO C, NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, TENDO EM VISTA QUE O PÚBLICO-ALVO DA OFERTA É COMPOSTO EXCLUSIVAMENTE POR INVESTIDORES PROFISSIONAIS, OS DOCUMENTOS RELATIVOS À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM OU PELA ANBIMA, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, E A OFERTA NÃO FOI OBJETO DE CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

O REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DAS COTAS MEZANINO C A SEREM DISTRIBUÍDAS.

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, 30 de outubro de 2026.

COORDENADORA LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA