COMUNICADO AO MERCADO

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

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 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, conjuntos 192 e 194, e 20º andar, conjunto 202, 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 iniciada em 07 de outubro de 2026 e finalizada em 23 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**"), a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse subordinada mezanino **C** ("**Cotas**" e "**Cotas Mezanino C**") da Classe Única ("**Primeira Emissão Mezanino C**"), 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 Mezanino C será realizada no Brasil, sob a coordenação 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, 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, gestora do Fundo, que atuará também como coordenadora líder da Oferta, conforme contratação aprovada no Ato de Aprovação da Oferta ("Gestora" e "Coordenadora Líder", respectivamente), sem a participação de outras instituições intermediárias. 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), 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 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$ 15.500.000,00 (quinze milhões e quinhentos mil reais) ("**Montante Total da Oferta**"), correspondente a até 15.500.000 (quinze milhões e quinhentas mil) Cotas Mezanino C, pelo 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) ("**Investimento Mínimo**").

As Cotas Mezanino C terão remuneração alvo correspondente à variação de 100% (cem por cento) da Taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) de 5% a.a. (cinco por cento ao ano) ("**Remuneração Alvo**"), devida somente após satisfeitos, em cada Data de Pagamento, os itens de prioridade das Cotas Seniores, das Cotas Mezanino A e das Cotas Mezanino B previstos na Ordem de Alocação dos Recursos, e poderão ser objeto de amortização extraordinária nas hipóteses e condições previstas no Anexo da Classe e no Apêndice D, tudo nos termos do Regulamento, do Anexo da Classe, do Apêndice D e do Suplemento D da Primeira Emissão Mezanino C. O Prazo de Duração das Cotas Mezanino C é de até 5 (cinco) anos, prorrogáveis por mais 1 (um) período adicional de 2 (dois) anos, a critério da Gestora.

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, incluindo **(i)** a remuneração fixa da Coordenadora Líder, no valor de R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) ("**Comissão de Distribuição**"); e **(ii)** os demais custos relacionados à emissão e à Oferta, tais como honorários de assessores legais, taxas de registro e de distribuição das Cotas Mezanino C 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 Mezanino C no âmbito da Oferta poderão 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. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada e os ativos e valores eventualmente integralizados serão restituídos aos respectivos Investidores, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. Na hipótese de colocação parcial da Primeira Emissão Mezanino C, o saldo de Cotas Mezanino C não colocado será cancelado pela Administradora.

As Cotas Mezanino C serão subscritas mediante a celebração de boletim de subscrição e integralizadas por meio de instrumento privado, 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, 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, observados os procedimentos internos da B3 e do escriturador das Cotas Mezanino C, dentro do Período de Colocação (conforme abaixo definido) e conforme os procedimentos indicados 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. Nos termos do Ato de Aprovação da Oferta, não será concedido aos atuais cotistas da Classe Única direito de preferência na subscrição das Cotas Mezanino C.

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 Mezanino C 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 Mezanino C 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 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, do Anexo da Classe, do Suplemento D e do Ato de Aprovação da Oferta, 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	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.

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 MEZANINO C DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS MEZANINO C 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, 30 de outubro de 2026.

ADMINISTRADORA

GESTORA E COORDENADORA LÍDER