

COMUNICADO AO MERCADO

DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMISSÃO 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).*

A **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), 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, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo ("**Administradora**"), e a **PATAGONIA 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 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**"), em conjunto com a **GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Pinheiros, CEP 05401-400, inscrita no CNPJ sob o nº 28.650.236/0001-92, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenadora Líder**"), vêm a público **COMUNICAR**, nos termos do § 2º do artigo 67 e do artigo 69 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), por meio do presente comunicado ("**Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta**"), a modificação 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, de forma a: **(i)** informar a alteração do Regulamento do Fundo e do Anexo da Classe Única aprovada pelos Cotistas por meio da consulta formal divulgada pela Administradora em 07 de outubro de 2026 ("**Consulta Formal**"), conforme termo de apuração de votos divulgado em 26 de outubro de 2026 ("**Alteração do Regulamento**"), cuja versão consolidada do Regulamento se encontra disponível nos websites indicados abaixo; **(ii)** em razão da Alteração do Regulamento, informar a abertura do período de desistência aos Investidores que já tenham aderido à Oferta, nos termos do § 1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, considerando que o Período de Subscrição já foi iniciado; e **(iii)** alterar o cronograma indicativo da Oferta constante do "**Anúncio de Início da Oferta Pública de Distribuição das Cotas da 1ª (Primeira) Emissão da Subclasse Sênior da Classe Única do Terras Paulistas Fundo de Investimento Imobiliário de Permutas Responsabilidade Limitada**" ("**Anúncio de Início**"), para nele incluir a data de divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e o Período de Desistência (conforme definido abaixo) ("**Modificação da Oferta**").

ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Conforme antecipado no comunicado ao mercado divulgado em 14 de outubro de 2026, a Consulta Formal foi submetida aos Cotistas com prazo de resposta até 23 de outubro de 2026. Nos termos do termo de apuração de votos divulgado em 26 de outubro de 2026, os Cotistas aprovaram, observados os quóruns previstos no Regulamento, inclusive o voto da maioria absoluta das Cotas Seniores nas matérias que dele dependiam: **(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), suportada pela Classe Única como

encargo, e a correspondente alteração do Artigo 17 do Anexo da Classe Única; **(iii)** a 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, passando o suplemento das Cotas Juniores a ser designado Suplemento E; **(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.

A Alteração do Regulamento não modifica a remuneração, a amortização e as demais condições das Cotas Seniores previstas no Apêndice A e no Suplemento A ao Anexo da Classe Única, nem as demais condições da Oferta previstas no Anúncio de Início, permanecendo inalterados o Montante Total da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta, o Valor Unitário de Emissão e o Período de Colocação. O Regulamento consolidado, refletindo a Alteração do Regulamento, e o termo de apuração de votos da Consulta Formal estão disponíveis no sistema Fundos.NET e nos websites indicados abaixo, recomendando-se aos Investidores a sua leitura integral, em especial dos fatores de risco relacionados ao Fundo e à Classe Única.

PERÍODO DE DESISTÊNCIA

Em razão da Alteração do Regulamento, em cumprimento ao disposto no § 1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tenham aderido à Oferta, mediante subscrição e integralização de Cotas Seniores, serão comunicados diretamente pela Coordenadora Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Modificação da Oferta, para que informem, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, ou seja, a partir de 28 de outubro de 2026, inclusive, até às 17h00 do dia 04 de novembro de 2026, inclusive (**“Período de Desistência”**), eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, devendo, para tanto, comunicar sua decisão à Coordenadora Líder por correio eletrônico ou correspondência enviada ao endereço indicado neste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta. Na ausência de manifestação no Período de Desistência, presume-se a manutenção da adesão do Investidor à Oferta. Qualquer comunicação recebida pela Coordenadora Líder após o encerramento do Período de Desistência será desconsiderada, sendo mantida a adesão do Investidor à Oferta.

Os Investidores que desistirem de sua adesão à Oferta no Período de Desistência terão direito à restituição integral dos valores por eles integralizados, na forma e nas condições previstas nos documentos da Oferta, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados do encerramento do Período de Desistência, com dedução dos tributos eventualmente incidentes, nos termos do § 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 69 da Resolução CVM 160, a Coordenadora Líder certificar-se-á de que os Investidores que aderirem à Oferta a partir desta data estejam cientes de que a Oferta foi modificada e das suas novas condições, mediante a disponibilização deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta e do Regulamento consolidado.

MODIFICAÇÃO DO CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Em atendimento ao disposto no artigo 69 da Resolução CVM 160, é disponibilizado aos Investidores da Oferta, nesta data, este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, contemplando a modificação do cronograma indicativo da Oferta, de forma a incluir a data de sua divulgação e o Período de Desistência. Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

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 da Primeira Liquidação de Cotas Seniores	28/08/2026
4.	Divulgação da Consulta Formal	07/10/2026
5.	Divulgação do comunicado ao mercado sobre a Consulta Formal em curso	19/10/2026
6.	Divulgação do termo de apuração de votos da Consulta Formal	26/10/2026
7.	Divulgação deste Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta	28/10/2026
8.	Início do Período de Desistência ⁽²⁾	29/10/2026
9.	Encerramento do Período de Desistência ⁽²⁾	05/11/2026
10.	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, 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⁾ Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela Coordenadora Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Modificação da Oferta, para que informem à Coordenadora Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta, presumindo-se, na falta de manifestação, a manutenção da adesão.

⁽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.

DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta, o Regulamento consolidado, o termo de apuração de votos da Consulta Formal e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta encontram-se 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).

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, da Classe Única, das Cotas Seniores e da Oferta, os Investidores devem consultar o Regulamento, o Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta, disponíveis nos endereços indicados acima. Maiores informações sobre a distribuição das Cotas Seniores podem ser obtidas junto à Coordenadora Líder, na Avenida Rebouças, nº 3.507, 1º andar (parte), Pinheiros, São Paulo, SP, CEP 05401-400, telefone (11) 3777-2088, ou junto à CVM.

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

ESTE COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS SENIORES OU OFERTA DAS COTAS SENIORES. 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 CONSOLIDADO, O ANÚNCIO DE INÍCIO E ESTE COMUNICADO AO MERCADO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, 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 DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NÃO FORAM OBJETO DE ANÁLISE PRÉVIA PELA CVM. O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA OU DAS COTAS SENIORES.

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, 28 de outubro de 2026.

COORDENADORA LÍDER

GALAPAGOS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ADMINISTRADORA



GESTORA

