

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA SUBCLASSE DE COTAS JUNIORES DA CLASSE ÚNICA DO TERRAS PAULISTAS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE PERMUTAS RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.320.393/0001-30

No montante de

R\$ 10.000.000,00

(dez milhões de reais)

(“Volume Total da Oferta”)

Código ISIN Júnior: BRTRPLCTF023

Código de negociação B3: TRPL11

**Tipo ANBIMA: FII Título e Valores Mobiliários Gestão Ativa – Segmento ANBIMA: Títulos e
Valores Mobiliários**

Registro CVM 0325216, em 22 de outubro de 2025*

**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 Juscelino Kubitschek, nº 1726, 19º andar, conjunto 194, Vila Nova Conceição, São Paulo, Capital, CEP 04543-015, 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 **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, 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 gestor do Fundo (“**Gestora**”), em conjunto com a **PATAGÔNIA CAPITAL GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de Ribeirão Preto, estado de São Paulo, na Av. Braz Olaia Acosta, 727, sala 1101, Jardim Califórnia, CEP 14026-040, inscrita no CNPJ sob o nº 39.526.263/0001-74 (“**Coordenador Líder**”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 10.000.000,00 (dez milhões) de cotas da subclasse subordinada júnior da Classe Única do Fundo (“**Cotas**” ou “**Cotas Juniores**”), todas

nominativas e escriturais, de classe e série única, da 1ª (primeira) emissão da subclasse (“**Primeira Emissão Júnior**”), a ser objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução CVM nº 160, a qual será destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM 30 e coordenada pelo Coordenador Líder (“**Oferta**”), perfazendo a Oferta o montante total de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“**Volume Total da Oferta**”), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, com valor unitário de emissão de R\$ 1,00 (um real) (“**Preço de Emissão**” e “**Preço de Subscrição**”). O Fundo irá arcar com até a totalidade dos custos vinculados à distribuição das Cotas objeto da Primeira Emissão Sênior B, entendidos tais valores como líquidos de impostos, devendo ser acrescidos dos tributos incidentes sobre os prestadores de serviços envolvidos na Oferta.

A integralização das Cotas Juniores da Primeira Emissão Júnior será efetuada à vista, em moeda corrente nacional, bem como, nos termos do Art. 8º do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, bem como do Artigo 34 do Regulamento, em imóveis e em direitos relativos a imóveis.

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

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro no rito automático perante a CVM em 22 de dezembro de 2025, e sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/435, 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 registradas 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 Juniores 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 do Coordenador 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 e divulgação do Anúncio de Início	22/12/2025
2.	Início do Período de Subscrição	22/12/2025
3.	Data Estimada da Primeira Liquidação de Cotas ⁽²⁾	23/12/2025
4.	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento ⁽³⁾	19/06/2026

⁽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 do Coordenador 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 do Coordenador 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 pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador 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 do Coordenador 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 do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes *websites*:

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

Gestora: www.patagoniacapital.com.br (neste website, clicar no botão “FUNDOS”, e, na sequência, selecionar “FII Terras Paulistas”, e na sequência selecionar o documento desejado conforme lista exibida);

Coordenador Líder: www.patagoniacapital.com.br (neste website, clicar no botão “FUNDOS”, e, na sequência, 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, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento e o “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Alteração da Oferta do Terras Paulistas Fundo de Investimento Imobiliário de Permutas Responsabilidade Limitada*” (“**IPA**”). O Regulamento e o IPA 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 O COORDENADOR LÍDER E/OU COM AS DEMAIS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU NA CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA DAS COTAS JUNIORES, 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 EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA EMISSORA OU, AINDA, DAS COTAS JUNIORES A SEREM DISTRIBUÍDOS.

QUALQUER RENTABILIDADE 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, 22 de dezembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR

