

## COMUNICADO AO MERCADO

### DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO TERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ n.º 57.545.219/0001-93

Tipo ANBIMA: Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

Registro da Oferta na CVM sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/276, em 04 de outubro de 2024\*

\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no artigo 69 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a **CLASSE ÚNICA DO TERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, regido por seu Regulamento e pelas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 57.545.219/0001-93 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira estabelecida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 4º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-120, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 13.673.855/0001-25, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), através do Ato Declaratório n.º 14.623, de 06 de novembro de 2015, a exercer atividade de prestação de serviços de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários ("Administradora" ou "Coordenador Líder"), e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, n.º 1805, sala 1406, Campina do Siqueira, CEP 80.740-015, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 46.382.187/0001-36, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM n.º 20.293, de 31 de outubro de 2022 ("Gestor" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes"), no âmbito da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe Única do Fundo, realizada através do rito de registro automático, para distribuição do montante total de R\$ 240.000.000,00 (duzentos e quarenta milhões de reais), sendo: (a) 1.200.000 (um milhão e duzentas mil) Cotas da primeira emissão da Subclasse Sênior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, no valor total de R\$

120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais); (b) 960.000 (novecentos e sessenta mil) Cotas da primeira emissão da Subclasse Subordinada Mezanino da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, no valor total de R\$ 96.000.000,00 (noventa e seis milhões de reais); e (c) 240.000 (duzentas e quarenta mil) Cotas da primeira emissão da Subclasse Subordinada Júnior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma (sendo que as Cotas Seniores, as Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Subordinadas Júnior são doravante designadas em conjunto como "Cotas"), destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM n.º 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30") ("Oferta"), vêm comunicar ao público, através deste **COMUNICADO AO MERCADO**, nos termos do artigo 67, §2º da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta, de forma a: (a) permitir a distribuição parcial da Oferta, na forma do artigo 73 da Resolução CVM 160; (b) prever o montante mínimo da Oferta; e (c) alterar o Cronograma da Oferta, considerando a inclusão do período de desistência dos investidores que já tiverem aderido à Oferta, nos termos do artigo 69, §1º da Resolução CVM 160, conforme detalhado abaixo ("Modificação da Oferta" e "Comunicado ao Mercado", respectivamente):

## **1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA**

---

Passa-se a consignar que a Oferta admitirá a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo de R\$ 300,00 (trezentos reais), correspondente ao mínimo de: (a) 1 (uma) Cota da primeira emissão da Subclasse Sênior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, no valor total de R\$ 100,00 (cem reais); (b) 1 (uma) Cota da primeira emissão da Subclasse Subordinada Mezanino da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, no valor total de R\$ 100,00 (cem reais); e (c) 1 (uma) Cota da primeira emissão da Subclasse Subordinada Júnior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, no valor total de R\$ 100,00 (cem reais) ("Montante Mínimo da Oferta").

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. No caso de captação abaixo do Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores, que tenham subscrito as Cotas, os recursos eventualmente depositados, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Adesão Condicionada. Os Cotistas que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o Período de Distribuição, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) do Montante Mínimo da Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Cotista deverá indicar se pretende receber: (1) a totalidade das Cotas

indicadas no termo de aceitação da oferta; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento.

## **2. PRAZO PARA DESISTÊNCIA DE ADESÃO DO INVESTIDOR**

---

Em razão da Modificação da Oferta, em cumprimento ao disposto no §1º do artigo 69 da Resolução CVM 160, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta serão comunicados diretamente pela Administradora nos termos deste Comunicado ao Mercado, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da Modificação da Oferta, para que confirmem à Administradora, no prazo de 01 de julho de 2025 até 07 de julho de 2025, sobre a sua eventual decisão de desistir de sua adesão à Oferta ("Período de Desistência").

Em caso de ausência de manifestação pelo Investidor durante o Período de Desistência, será presumida a sua intenção de manter sua adesão à Oferta.

Caso decidam desistir de participar da Oferta, os Documentos de Aceitação serão cancelados.

Qualquer comunicação de desistência recebida pela Administradora após o Período de Desistência será desconsiderada. Adicionalmente, os Investidores que aderirem à Oferta a partir da data de publicação do presente Comunicado de Modificação da Oferta não terão a faculdade de revogar sua aceitação à Oferta.

## **3. CRONOGRAMA ATUALIZADO DA OFERTA**

---

O Cronograma da Oferta, originalmente constante do Anúncio de Início, passa a incluir o Período de Desistência, conforme abaixo:

<b>ORDEM DOS EVENTOS</b>	<b>Eventos</b>	<b>Datas previstas</b>
<b>1</b>	Divulgação do Ato da Administradora e do Gestora	02/10/2024
<b>2</b>	Requerimento de Registro da Oferta	04/10/2024

<b>3</b>	Divulgação do Anúncio de Início	22/01/2025
<b>4</b>	Início do Período de Desistência	01/07/2025
<b>5</b>	Encerramento do Período de Desistência	07/07/2025
<b>6</b>	Prazo Máximo para Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	07/07/2025

- <sup>(1)</sup> As datas do Cronograma da Oferta são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder, ou de acordo com os regulamentos da B3, incluindo, mas não se limitando, a possibilidade de encerramento da Oferta em data anterior ao término do período indicado acima. Caso ocorram alterações das circunstâncias, cancelamento, suspensão, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. 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.
- <sup>(2)</sup> A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.
- <sup>(3)</sup> Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação deste Comunicado ao Mercado, conforme abaixo indicados.

## **POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA**

Maiores informações sobre a Oferta e os demais documentos da Oferta, tais como o presente Comunicado e todo e qualquer aviso, comunicado ou informação relativos à Oferta poderão ser obtidos nos seguintes endereços do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da CVM e da B3:

- **Administradora e Coordenador Líder**

### **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

<https://oslodtvm.com/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em "FII", procurar pelo Fundo, selecionar "TERA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e então clicar na opção desejada);

- **Gestora**

### **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**

<https://lifecapitalpartners.com.br/> (neste website clicar em “Fundos” e localizar o “TERA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e então selecionar a opção desejada);

- **CVM**

**Comissão de Valores Mobiliários**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” na coluna à esquerda, clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário” e selecionar o documento desejado em “TERA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”);

- **B3**

**B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

[https://www.b3.com.br/pt\\_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/](https://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/solucoes-para-emissores/ofertas-publicas/ofertas-em-andamento/) (neste website clicar em “Fundos”, localizar “TERA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e em seguida selecionar o documento desejado).

**INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

**OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE COMUNICADO AO MERCADO, QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO “REGULAMENTO DO TERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” (“REGULAMENTO”) E NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

**CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE COMUNICADO AO MERCADO.**

São Paulo, 01 de julho de 2025.



**GESTORA**

**Life Capital**  
Partners 

**ADMINISTRADORA E  
COORDENADOR LÍDER**



**ASSESSOR LEGAL DA OFERTA**

**BÖING  
GLEICH**