

ANÚNCIO DE INÍCIO
DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª
(SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO
TERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE
LIMITADA

CNPJ/MF 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/2025/174,
em 14 de julho de 2025*

*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").

A **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS 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 04.543-120, 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") e a **LCP GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua General Mário Tourinho, n.º 1.805, 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 ("Gestora"), na qualidade de instituições administradora e gestora da **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, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 57.545.219/0001-93 ("Classe Única" e "Fundo", respectivamente), em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.**, já acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160, da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Regulamento (conforme definido abaixo) e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, de inicialmente: (a) 380.000 (trezentos e oitenta mil) Cotas da segunda emissão da Subclasse Sênior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o valor total de R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) ("Cotas Seniores"); (b) 10.000 (dez mil) Cotas da segunda

emissão da Subclasse Subordinada Mezanino da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o valor total de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Cotas Subordinadas Mezanino"); e (c) 870.000 (oitocentos e setenta mil) Cotas da segunda emissão da Subclasse Subordinada Júnior da Classe Única do Fundo, com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) cada uma, perfazendo o valor total de R\$ 87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais), ("Cotas Subordinadas Júnior", que conjuntamente com as Cotas Seniores e as Cotas Subordinadas Mezanino serão doravante designadas em conjunto como "Cotas", ou individual e indistintamente como "Cota"), perfazendo o montante total inicial de:

R\$ 126.000.000,00

(cento e vinte e seis milhões de reais)*

sendo admitida 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 segunda 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\$ R\$ 100,00 (cem reais); (b) 1 (uma) da segunda 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 segunda 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").

FORMA DE OBTENÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Os Documentos da Oferta, tais como Regulamento e Ato da Administradora serão divulgados nas páginas eletrônicas da CVM, da B3, da Administradora, da Gestora, e do Coordenador Líder e poderão ser obtidos nos seguintes *websites*:

- **Administradora e Coordenador Líder**

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

www.oslodtvm.com/administracao-fiduciaria-nova (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 "Compliance" e localizar o "FII Tera 11" e então selecionar a opção desejada);

- **Comissão de Valores Mobiliários**

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" e, na coluna "Primárias", selecionar o volume em R\$ para "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "TERA Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar a opção desejada);

- **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão**

<https://web.cvm.gov.br/app/fundosweb/#/fundos/consultar?%2F> (nesse website selecionar o tipo "FII" e na área de busca por nome, escrever "Tera Fundo De Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada", posteriormente selecionar a "lupa" e então localizar a opção desejada).

RITO DE REGISTRO AUTOMATICO DE DISTRIBUIÇÃO

A Oferta, nos termos da Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, e da Resolução CVM 160, está sujeita ao rito de registro automático, conforme disposto no artigo 26, inciso VII, alínea (a) e do artigo 27 da Resolução CVM 160, e será destinada aos investidores profissionais, assim definidos pela regulamentação expedida pela CVM em vigor, observado o disposto no artigo 11 da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, observadas as disposições do Regulamento do Fundo.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das principais etapas da Oferta:

ORDEM DOS EVENTOS	Eventos	Datas previstas
1.	Requerimento de Registro da Oferta	14/07/2025
2.	Divulgação do Anúncio de Início	15/07/2025
3.	Início do Período de Subscrição	15/07/2025
4.	Prazo Máximo para Encerramento do Período de Subscrição	12/01/2026
5.	Prazo Máximo para Procedimento de Alocação	12/01/2026

6.	Prazo Máximo para Divulgação do Comunicado de Encerramento da Oferta	12/01/2026
----	--	------------

(1) 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.

(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

(3) 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 Anúncio de Início, conforme abaixo indicados.

REGISTO DA OFERTA NA CVM

A Oferta foi objeto de registro na CVM em 14 de julho de 2025, sob o n.º CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/174.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO DA OFERTA, PODEM SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES OU A CVM, NOS ENDEREÇOS INDICADOS NESTE AVISO AO MERCADO.

OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO "REGULAMENTO DO TERA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" ("REGULAMENTO").

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.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DE LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA

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.

São Paulo/SP, 15 de julho de 2025.



GESTORA



**ADMINISTRADORA E COORDENADOR
LÍDER**



ASSESSORIA LEGAL

