

**AVISO AO MERCADO**  
**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").

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução CVM n.º 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e na Resolução CVM n.º 44, de 23 de agosto de 2021 ("Resolução CVM 44"), 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, 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, neste ato representada nos termos de seu estatuto social ("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, Condomínio Lakeside Corporate, Campina do Siqueira, CEP 80740-000, 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 nº 20.293, de 31 de outubro de 2022 ("Gestora" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, "Ofertantes"), nos termos dos artigos 13 e 59 da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM n.º 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, vem a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito do registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), cujas principais características encontram-se descritas na Ata de Assembleia Geral de

Cotistas da Classe Única do Fundo e nos demais Documentos da Oferta, e, em cumprimento ao §1º do artigo 57, da Resolução CVM 160, o que segue:

## **1. VALOR MOBILIÁRIO OFERTADO E IDENTIFICAÇÃO DOS OFERTANTES**

---

**Valor Mobiliário Ofertado:** Cotas da 2ª (segunda) emissão de cotas da Classe Única do Fundo, em série única, todas nominativas e escriturais.

- a) Quantidade de Cotas: Inicialmente serão emitidas 1.260.000 (um milhão duzentos e sessenta) novas cotas de emissão da Classe Única do Fundo, sendo: (a) 380.000 (trezentos e oitenta mil) Cotas Seniores; (b) 10.000 (dez mil) Cotas Subordinadas Mezanino; e (c) 870.000 (oitocentos e setenta mil) Cotas Subordinadas Júnior, podendo esse montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida) ("Cotas");
- b) Preço de Emissão: O preço de emissão por Cota será de **R\$ 100,00 (cem reais)**, no valor total de R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais) sendo: (a) R\$ 38.000.000,00 (trinta e oito milhões de reais) referente as Cotas Seniores; (b) R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) referente as Cotas Subordinadas Mezanino; e (c) R\$87.000.000,00 (oitenta e sete milhões de reais) referente as Cotas Subordinadas Júnior ("Preço de Emissão"), fixado de acordo com o Regulamento do Fundo. O Preço de Emissão não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);
- c) Taxa de Distribuição Primária: Não será cobrada Taxa de Distribuição Primária.
- d) Montante Inicial da Oferta: Inicialmente, o valor da Emissão será de até R\$ 126.000.000,00 (cento e vinte e seis milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Subscrição ("Montante Inicial da Oferta");
- e) Distribuição Parcial da Oferta: Será admitida 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 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\$ 100,00 (cem reais); (b) 1 (uma) Cota 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 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) ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente).

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.

f) Lote Adicional: Por decisão da Classe Única do Fundo, não será admitido acréscimo na quantidade de Cotas do Montante da Oferta.

**Identificação dos Ofertantes:** Nos termos da Resolução CVM 160, os ofertantes da Oferta são a Administradora e a Gestora, conforme qualificados no presente Aviso ao Mercado.

## **2. FORMA DE OBTENÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA**

---

Os Documentos da Oferta, o Regulamento do Fundo e o Ato da Administradora e da Gestora 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/](http://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 – TERA11” e então selecionar a opção desejada);

- **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 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).

### **3. RITO DE REGISTRO DE DISTRIBUIÇÃO ADOTADO**

---

**Foi requerido, em 14 de julho de 2025, por rito de registro automático de distribuição perante a CVM, o registro da Oferta da Classe Única do Fundo, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea (a), e do artigo 27 da Resolução CVM 160.**

### **4. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

---

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

<b>ORDEM DOS EVENTOS</b>	<b>Eventos</b>	<b>Datas previstas</b>
<b>1.</b>	Requerimento de Registro da Oferta	14/07/2025
<b>2.</b>	Divulgação do Anúncio de Início	15/07/2025
<b>3.</b>	Início do Período de Subscrição	15/07/2025
<b>4.</b>	Prazo Máximo para Encerramento do Período de Subscrição	12/01/2026
<b>5.</b>	Prazo Máximo para Procedimento de Alocação	12/01/2026
<b>6.</b>	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.

## **5. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

---

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

São Paulo/SP, 15 de julho de 2025.



**GESTORA**



**ADMINISTRADORA E COORDENADOR  
LÍDER**



**ASSESSORIA LEGAL**

