

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 68.551.703/0001-41

NO MONTANTE DE, INICIALMENTE,

R\$ 125.000.000,00

(cento e vinte e cinco milhões de reais)

Registro da oferta das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/341, concedido em 10 de setembro de 2026 por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Código ISIN das Cotas: BR0TEUCTF005

Código Inicial do Ativo na B3**: 6874326UN1

Mandato ANBIMA: Tijolo

Subclassificação ANBIMA: Híbrido

Tipo de gestão ANBIMA: Definida

Segmento ANBIMA: Escritórios

**** o Código Inicial do Ativo na B3 descrito acima corresponde ao código designado pela B3 às Cotas a serem subscritas e integralizadas na 1ª (primeira) liquidação da Oferta sendo certo que, a cada nova liquidação da Oferta, conforme aplicável, um novo código de ativo na B3 será obtido pela Administradora e informado aos investidores da Oferta, por meio de comunicado ao mercado divulgado nas páginas da rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, e da B3 nos websites indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto.**

Não foi realizada a classificação definitiva de risco (rating) para as Cotas desta emissão.

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, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**") comunica, por meio deste anúncio ("**Anúncio de Início**"), o início da oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea "b" da Resolução CVM 160 ("**Oferta**"), de, inicialmente, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) cotas, todas nominativas e escriturais, em série única ("**Cotas**"), no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, sendo certo que o referido preço de emissão foi definido no Ato de Aprovação da Oferta e será fixo até a data de encerramento da Oferta, totalizando o montante total de, inicialmente, R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), da 1ª (primeira) emissão da **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de fundo de investimento imobiliário, constituída sob a forma de condomínio fechado, inscrita no CNPJ sob o nº 68.551.703/0001-41 ("**Classe Única**" e "**Fundo**", respectivamente), administrada pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado ("**Administradora**"), e sob gestão da **EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 32.288.914/0001-96, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração

de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 17.213, de 25 de junho de 2019 (“**Gestora**” e, quando em conjunto com a Administradora, os “**Prestadores de Serviços Essenciais**”).

No âmbito da Oferta, será admitida a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, sendo que a manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do montante mínimo de 1.000 (mil) Cotas, totalizando R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) (“**Distribuição Parcial**”).

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem exclusivamente do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora, a Classe e o Fundo (“**Participantes Especiais**”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

Cada Investidor deverá subscrever, no mínimo, o equivalente à 1 (uma) Cota, no montante correspondente de R\$ 1.000,00 (mil reais), sendo certo que o referido preço de emissão foi definido no Ato de Aprovação da Oferta e será fixo até a data de encerramento da Oferta.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Evento	Etapas	Data prevista ⁽¹⁾
1	Pedido de Registro da Oferta na CVM Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	10/09/2026
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	11/09/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/09/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/09/2026
5	Procedimento de alocação	29/09/2026
6	Data da Primeira Liquidação da Oferta	02/10/2026
7	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta	10/03/2027

⁽¹⁾ As datas previstas acima para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. 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 Prospecto e da Lâmina.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO, DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

O Prospecto, a Lâmina e este Anúncio de Início foram divulgados nas páginas da rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM, e da B3 nos *websites* indicados abaixo:

- (i) **Coordenador Líder:**
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, 22250-040, Rio de Janeiro - RJ
Telefone: 3383-6866
At.: Gustavo Piersanti
E-mail: ol-estruturacao-fii@btgpactual.com
Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

ANÚNCIO DE INÍCIO

(neste *website* inserir ***"FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"*** ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Documentos", e, então, clicar no documento desejado);

(ii) **Administradora:**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

Telefone: 3383-6866

At.: Gustavo Piersanti

E-mail: ol-estruturacao-fii@btgpactual.com

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

(neste *website* inserir ***"FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"*** ou o CNPJ do Fundo no campo buscador e clicar, em seguida, em "Documentos", e, então, clicar no documento desejado);

(iii) **Gestora:**

EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 10º andar, sala 01, Itaim Bibi, 04538-132, São Paulo - SP

Telefone: (11) 91113-1403

At.: Camila Fernandes

E-mail: juridico@eqiasset.com.br

Website: <https://eqiasset.com.br/>

(neste *website* em "Fundos", clicar em "IMOBILIÁRIOS" e, em seguida, clicar em ***"FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"*** e, então, localizar o documento desejado);

(iv) **CVM:**

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Rua Sete de Setembro, nº 111, Centro, 20050-90, Rio de Janeiro - RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares, Bela Vista, 01333-010, São Paulo - SP

Página na rede mundial de computadores: www.cvm.gov.br

(neste *website*, clicar em "Fundos de Investimento" - "Consulta por tipo de Fundo" - "Fundo de Investimento Imobiliário - FII", buscar por ***"FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"***, em seguida selecionar o documento desejado na aba "Tipo de Documento", indicar a respectiva data na aba "Data", clicar em "Exibir" e, então, no *link* do "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada);

(vi) **B3:**

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, 01010-901, São Paulo - SP

Página na rede mundial de computadores: www.b3.com.br

(nesse *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar ***"FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA"***, "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou na opção desejada); e

(vii) **Participantes Especiais:**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Prospecto (conforme abaixo definido).

LEIA ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E O PROSPECTO DEFINITIVO, PRINCIPALMENTE A SEÇÃO DOS “FATORES DE RISCO”, ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO.

OS TERMOS INICIADOS EM LETRA MAIÚSCULA E UTILIZADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO, QUE NÃO ESTEJAM AQUI DEFINIDOS, TÊM O SIGNIFICADO A ELES ATRIBUÍDO NO “PROSPECTO DEFINITIVO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” DATADO DE 10 DE SETEMBRO DE 2026 (“PROSPECTO”, SENDO QUE A DEFINIÇÃO DE PROSPECTO ENGBOLA TODOS OS SEUS ANEXOS E DOCUMENTOS A ELE INCORPORADOS POR REFERÊNCIA).

OS INVESTIDORES DEVEM LER O PROSPECTO, O REGULAMENTO DO FUNDO E O ANEXO DA CLASSE ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL, A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

AS COTAS OFERTADAS ESTÃO SUJEITAS A RESTRIÇÕES DE REVENDA, CONFORME INDICADO NO ARTIGO 86 DA RESOLUÇÃO CVM 160, NO REGULAMENTO E NO PROSPECTO, OBSERVADO O PÚBLICO-ALVO DA CLASSE ÚNICA.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA E/OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA E/OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDIU DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESTE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO, À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO, O PROSPECTO, A LÂMINA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE ÚNICA, DA GESTORA, DA ADMINISTRADORA, DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À CLASSE, À ADMINISTRADORA, À GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, À CVM E/OU À B3, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ASSESSOR LEGAL



ADMINISTRADORA



ANÚNCIO DE INÍCIO