

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS
OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA
1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO
FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
(CNPJ nº 68.551.703/0001-41)
SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da Oferta.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	Perda do principal.	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	Falta de liquidez.	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	Produto complexo.	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos Documentos da Oferta. Há restrições à revenda das Cotas.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª emissão da classe única do FII Caprem Valor Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais).	Capa do Prospecto

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	N/A
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA BALCÃO ("B3"): (i) MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"); e (ii) FUNDOS21 – Módulo de Fundos ("Fundos21").	Capa do Prospecto
Código de negociação	Código ISIN das Cotas: BR0TEUCTF005 Código Inicial do Ativo na B3: 6874326UN1 O Código do Ativo na B3 descrito acima corresponde ao código designado pela B3 às Cotas a serem subscritas e integralizadas na 1ª (primeira) data de 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 no Anúncio de Início e no Prospecto, conforme aplicável	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: ÚNICA CNPJ: 68.551.703/0001-41	Capa do Prospecto
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("BTG PSF") CNPJ: 59.281.253/0001-23 Página Eletrônica: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria#fundos	Capa do Prospecto
Gestora	EUQUEROINVESTIR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. ("EQI") CNPJ: 32.288.914/0001-96 Página Eletrônica: www.eqiasset.com.br	Capa do Prospecto
2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados em Ativos Alvo ou Ativos de Liquidez.	Seção 3.1 do Prospecto

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre a gestora	EQI nasceu em 2020 da união de profissionais com histórico de boas relações e com conhecimento comprovado na seleção e gestão de ativos. Uma equipe consolidada, que trabalha junto há muito tempo. E o mais importante: com resultados comprovados - tanto individual quanto coletivamente. A EQI atualmente conta com R\$ 9 bilhões em ativos sob gestão (ANBIMA, abril/2026), mais de 60.000 mil cotistas e mais de 45 funcionários.	Seção 16 do Prospecto
Informações sobre a administradora	A BTG PSF , controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF administra aproximadamente R\$ 1.241.199 bilhões ("Ranking de Administração de Fundos de Investimento" da ANBIMA, Fevereiro/2026). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.	Seção 16 do Prospecto

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
1. Risco de não aquisição dos Ativos Alvo: Apesar da previsão de investir nos Ativos Alvo, não há contrato vinculante ou garantia de aquisição, que depende de negociações, auditoria, oferta e fatores externos. Sem concretização, poderá ocorrer liquidação do Fundo por deliberação em Assembleia de Cotistas.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de não alienação dos Ativos Alvo: A Administradora e a Gestora planejam vender os Ativos Alvo até o fim do prazo de duração do Fundo, sem garantia de sucesso ou condições favoráveis. Sem venda total, o Fundo assumirá os riscos de mantê-los.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco de concentração na Caprem: Os Ativos Alvo do Fundo são unidades de empreendimentos desenvolvidos exclusivamente pela incorporadora Caprem. Essa concentração expõe os Cotistas a riscos financeiros, operacionais, jurídicos e reputacionais dessa única contraparte, sem diversificação mitigadora. Eventos adversos podem atrasar obras, elevar custos e reduzir a rentabilidade.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco imobiliário. Risco de desvalorização dos Ativos Alvo causado por: fatores macroeconômicos; mudanças de zoneamento ou regulatórias; transformações socioeconômicas regionais; alterações de trânsito; restrições de infraestrutura/serviços públicos; e expropriação com compensação inadequada.	☐ Maior ☐ Média ☒ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor
5. Risco de novos empreendimentos imobiliários concorrentes próximos aos Ativos Alvo dificultar a locação, reduzir receitas e rentabilidade das Cotas. Pode demandar investimentos extraordinários em reforma e adaptação não provisionados, comprometendo distribuição de rendimentos aos Cotistas.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Médio ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos, econômicos e financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias de cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	☒ Determinado, encerrando-se em 42 (quarenta e dois) meses contados da data da 1ª integralização de cotas da Classe, prorrogáveis pelo período de até 2 (dois) períodos de 1 (um) ano cada, a critério da Gestora, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em assembleia de cotistas	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☒ Revenda a investidores qualificados nos termos do Prospecto. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 180 dias do final da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☐ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Participação na Oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☐ Público em geral.	Seção 2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não haverá direito de preferência no âmbito da Oferta por se tratar da primeira emissão de Cotas.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	01 (uma) Cota, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Qualificados deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora, Participantes Especiais e Administradora.	Seção 8 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação da Instituição Participante da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.	Seção 8 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Participação na Oferta		
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da oferta, a oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora 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); Coordenador Líder 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); Gestora www.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); CVM 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 “Prospecto”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou na opção desejada); Fundos.NET, administrado pela B3 https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “FII CAPREM VALOR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada); e 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).	Seção 5.1 do Prospecto

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Participação na Oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participarem do processo de distribuição das Cotas, no âmbito da Oferta, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	18/09/2026 a 29/09/2026.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Instrumento de Constituição da Oferta, em 11 de agosto de 2026, conforme retificado em 04 de setembro de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	O resultado do Procedimento de Alocação será divulgado em até 1 (um) Dia Útil após a sua realização.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	02/10/2026	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação.	Seção 5 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 2 do Prospecto

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

Rio de Janeiro, 10 de setembro de 2026



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL

