

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

AD SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRADSHCTF009

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: ADSH11

Tipo ANBIMA: Multiestratégia

Segmento ANBIMA: Gestão Ativa - Multicategoria

Registro da Oferta na CVM nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/360, em 13 de novembro de 2025*

***concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).**

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, o **AD SHOPPING FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 63.375.304/0001-53 (“**Fundo**”), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 7, sala 201, CEP 22640-102, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de administradora do Fundo (“**Administradora**”), a **CAPITÂNIA CAPITAL S.A.**, sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.485, 3º andar, conjunto 31, Jardim Paulistano, CEP 01452-001, inscrita no CNPJ sob o nº 41.793.345/0001-27, devidamente credenciada pela CVM como administradora de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 19.133, de 1º de outubro de 2021, na qualidade de gestora do Fundo (“**Gestora**” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “**Ofertantes**”), em conjunto com a **OSLO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 4º andar, CEP 04543-120, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.673.855/0001-25, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 50.000.000 (cinquenta milhões) de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“**1ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Cotas**”), com preço unitário de emissão de R\$10,00 (dez reais) (“**Preço de Emissão**”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 500.000.000,00*

(quinhentos milhões de reais)

(“**Montante Inicial da Oferta**”)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de distribuição parcial, desde que observado o montante mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

A Oferta não contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, sendo que os recursos integralizados no Fundo serão utilizados para pagamento das despesas e encargos do Fundo, incluindo as despesas relativas à Oferta.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, destinada exclusivamente a investidores profissionais, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, e realizada sob a coordenação do Coordenador Líder.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta do AD Shopping Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 6 de novembro de 2025 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾	Data Prevista
1	Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	13/11/2025
2	Início das Apresentações a Potenciais Investidores (<i>Roadshow</i>)	13/11/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenção de Investimento	17/11/2025
4	Data Tentativa para 1ª Liquidação	24/11/2025
5	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias contados da data de divulgação do Anúncio de Início

(1) As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e da Gestora. 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 Definitivo e da Lâmina.

(2) Atingida a captação mínima, qualquer Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, sendo certo que os Períodos de Coleta de Intenções de Investimentos subsequentes poderão não ser iniciados ou encerrados anteriormente à data prevista e os respectivos Procedimentos de Alocação poderão não ser realizados.

(3) As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento da captação mínima, sendo certo que, caso não seja atingida a captação mínima, as Cotas serão integralizadas na data de liquidação subsequente ao atingimento da captação mínima.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e o Anúncio de Encerramento, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão, disponibilizado(s) nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora: <https://www.oliveiratrust.com.br/investidor/captacao> (neste website clicar na opção desejada);

Gestora: <https://capitaniafii.com.br> (neste website clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: oslodtvm.com (neste website clicar na opção desejada);

CVM: 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 Públicas de Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “AD Shopping Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “AD Shopping Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados nos documentos da Oferta.

OS INVESTIDORES DEVEM LER O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE PARTICIPAR DA OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO.

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 COTAS DA 1ª EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA NEM DE SEUS TERMOS E CONDIÇÕES.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2025.



GESTORA



ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER

