

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA 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/2026/2193, em 08 de julho de 2026*

***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, a classe única do **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**” e “**Classe**”, respectivamente), 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, a Classe 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, 9.930.487 (nove milhões, novecentas e trinta mil, quatrocentas e oitenta e sete) de cotas da 2ª (segunda) emissão da Classe (“**2ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas (“**Novas Cotas**”), com preço unitário de emissão de R\$ 10,07 (dez reais e sete centavos) (“**Preço de Emissão**”), o qual não considera a taxa de distribuição primária, devida pelos investidores no âmbito da Oferta, equivalente a 0,17% (zero vírgula dezessete por cento) do Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,02 (dois centavos de real) (“**Taxa de Distribuição Primária**”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 100.000.004,09*

(cem milhões, quatro reais e nove centavos)

(“**Montante Inicial da Oferta**”)

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, 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 abaixo) ou aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

As Novas 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.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), observado que, nesse caso, a Oferta somente será efetivada se forem colocadas, no mínimo, 993.049 (novecentas e noventa e três mil e quarenta e nove) de Novas Cotas, que correspondem a R\$ 10.000.003,43 (dez milhões, três reais e quarenta e três centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

No âmbito da Oferta, caso seja verificado excesso de demanda, o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) (“**Novas Cotas do Lote Adicional**”), nos termos estabelecidos nos artigos 50 e seguintes da Resolução CVM 160 (“**Lote Adicional**”), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação

no âmbito da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Oferta sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança 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 01 de julho de 2026 (“**Ato de Aprovação da Oferta**”) ou no regulamento do Fundo.

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 Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/07/2026
2	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/07/2026
3	Data de Realização do Procedimento de Alocação	14/07/2026
4	Data Estimada de Liquidação da Oferta	17/07/2026
5	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	03/01/2027

(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 deste Anúncio de Início.

(2) Atingida o Montante Mínimo da Oferta, 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) O Coordenador Líder, de comum acordo com os Ofertantes, poderá modificar a Oferta para que haja novos Períodos de Coleta de Intenções de Investimento, e, conseqüentemente, novas Datas de Realização de Procedimentos de Alocação e novas Datas de Liquidação da Oferta..

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 “AD Shopping 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 NOVAS COTAS DA 2ª 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, 08 de julho de 2026.



GESTORA



ADMINISTRADORA



COORDENADOR LÍDER

