

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTERRESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ: 10.869.155/0001-12

(“Classe”)

Registro da oferta das Cotas nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/236, concedido em 21 de agosto de 2025, por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160

- a) Nos termos 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, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, no município e estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição intermediária líder (“**Coordenador Líder**”) da Oferta (abaixo definida), bem como de administrador fiduciário da Classe, regido por seu regulamento em vigor (“**Regulamento**”) comunica, por meio deste anúncio (“**Anúncio de Início**”), o início da oferta pública de distribuição primária, registrada pelo rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a” da Resolução CVM 160 (“**Oferta**”), para distribuição de até 5.693 (cinco mil seiscentos e noventa e três) cotas, em séries únicas, todas nominativas e escriturais, conforme as características constantes do Regulamento da Classe (“**Cotas**”), o preço de emissão será correspondente ao somatório de **(i)** R\$ 2.076,00 (dois mil e setenta e seis reais) referente ao valor unitário das Cotas; e **(ii)** R\$ 36,12 (trinta e seis reais e doze centavo) referente a taxa de distribuição primária, totalizando o montante de R\$ 2.112,12 (dois mil, cento e doze reais e doze centavos) por Cota (“**Preço de Emissão**”) perfazendo o total de

R\$ 12.024.299,16

(doze milhões, vinte quatro mil, duzentos e noventa e nove reais e dezesseis centavos)

A Oferta não contará com a possibilidade de emissão de cotas do lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas no montante de R\$ 500.316,00 (quinhentos mil, trezentos e dezesseis reais). Caso não haja a colocação do Montante da Nova Emissão, a Nova Emissão e a Oferta Pública serão canceladas e os valores recebidos em contrapartida às Novas Cotas serão restituídos de forma pro rata, na forma do art. 73, parágrafo 3º, da Resolução CVM 160

Cronograma da Oferta e Prazo de Distribuição: A oferta inicia-se nesta data e encerrar-se-á com a publicação do anúncio de encerramento, nos termos do Art. 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”), sendo cumpridas as seguintes datas:

Registro da Oferta e divulgação do Anúncio de Início	21/08/2025
Data-base para identificação dos cotistas que possuem Direito de Preferência	26/08/2025
Início do exercício do Direito de Preferência na B3 e	28/08/2025

Escriturador	
Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	28/08/2025
Fim do exercício do Direito de Preferência na B3	09/09/2025
Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	09/09/2025
Fim do exercício do Direito de Preferência no Escritural e Liquidação do Direito de Preferência	10/09/2025
Comunicado do Direito de Preferência	11/09/2025
Início do exercício das Sobras na B3, Montante Adicional na B3 e Escriturador	12/09/2025
Fim do exercício das Sobras na B3 e Montante Adicional na B3	17/09/2025
Fim do exercício das Sobras e Montante Adicional no Escriturador	18/09/2025
Liquidação das Sobras e Montante Adicional	24/09/2025
Comunicado das Sobras e Montante Adicional e Início da Oferta	25/09/2025

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

DIVULGAÇÃO DA DOCUMENTAÇÃO DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da CVM, da Gestora, do Fundos.NET e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

Administradora e Coordenadora Líder: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “Fundos de Investimento”, buscar por “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTERRESPONSABILIDADE LIMITADA**” e, então, 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 Rito Automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTERRESPONSABILIDADE LIMITADA**”, e, então, clicar na opção desejada); e

Fundos.NET, administrado pela B3: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas

Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII PARQUE DOM PEDRO SHOPPING CENTER RESPONSABILIDADE LIMITADA**”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar a opção desejada).]

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e nos demais documentos da Oferta.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO ART. 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

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

CONSIDERANDO QUE A OFERTA ESTÁ SUJEITA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, O REGISTRO DA OFERTA PRESCINDE DE ANÁLISE PRÉVIA DA CVM. NESSE SENTIDO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS AO FUNDO E À CLASSE ÚNICA E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, O REGULAMENTO 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, BEM COMO SOBRE AS COTAS.

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 OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

São Paulo, 21 de agosto de 2025.

Administradora e Coordenador Líder

