

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 5ª (QUINTA) EMISSÃO DE COTAS DO CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ/MF nº 47.896.665/0001-99

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCPSHCTF017

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: CPSH11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shoppings

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/369, em 19 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 **CAPITÂNIA SHOPPINGS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 47.896.665/0001-99 ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), 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/MF 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 o Administrador, os "Ofertantes", em conjunto com a **BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), comunicam, nesta data, o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 44.444.444 (quarenta e quatro milhões, quatrocentas e quarenta e quatro mil e quatrocentas e quarenta e quatro) novas cotas da 5ª (quinta) emissão do Fundo ("5ª Emissão" e "Oferta", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas ("Novas Cotas"), sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), com preço unitário de emissão de R\$ 11,25 (onze reais e vinte e cinco centavos) ("Preço de Emissão"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de, inicialmente,

R\$ 499.999.995,00*

(quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil e novecentos e noventa e cinco reais)

(""Montante Inicial da Oferta"")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, cujos recursos serão utilizados, exclusivamente e em qualquer hipótese, para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive no âmbito do Exercício do Direito de Preferência, deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,11 (onze centavos) por cada Nova Cota, equivalente a 0,97% (noventa e sete centésimos por cento) do Preço de Subscrição ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 11,36 (onze reais e trinta e seis centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, será admitida a distribuição parcial das cotas da 5ª Emissão, desde que subscritas Novas Cotas em montante equivalente a, no mínimo, R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.000.000 (duas milhões) de Novas Cotas ("Distribuição Parcial").

Conforme faculdade prevista no artigo 50 da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), isto é, em até 8.888.889 (oito milhões, oitocentas e oitenta e oito mil, oitocentas e oitenta e nove) Novas Cotas, o que resultará no valor adicional de até R\$ 100.000.001,25 (cem milhões, um real e vinte e cinco centavos) ao Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas até a data de encerramento da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM (“**Lote Adicional**”).

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.

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 dos Prestadores de Serviços Essenciais do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada*”, celebrado em 19 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	Divulgação do Ato de Aprovação da Oferta e do respectivo Fato Relevante Registro Automático da Oferta Divulgação deste Anúncio de Início	19/11/2025
2	Data-Base para Identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	25/11/2025
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do Período de Subscrição	27/11/2025
4	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	09/12/2025
5	Enceramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Data de Liquidação do Direito de Preferência	10/12/2025
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	10/12/2025
7	Data estimada para a Primeira Liquidação da Oferta	15/12/2025
8	Data máxima para encerramento do Período de Subscrição	15/05/2026
9	Data máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	18/05/2026

(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) Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

(3) As datas de liquidação estarão sujeitas ao atingimento do Montante Mínimo da Oferta, sendo certo que, caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada.

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início e os demais documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

Administrador: <https://www.btgactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website clicar em “FII CAPITÂNIA SHOPP” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://capitaniafii.com.br/cpsh11/> (neste website clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: <https://www.brpartners.com.br/pt-BR/transactions/public-offering.html> (neste website, clicar em “2025”, em seguida, em “Fil” e, então, acessar a “5ª (Quinta) Emissão do Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”);

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](http://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 “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, clicar na opção desejada); e

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 “Capitânia Shoppings Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada).

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.

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

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O(A) INVESTIDOR(A) DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A ORDEM DE INVESTIMENTOS POR ELE ENVIADA SOMENTE SERÁ ACATADA ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE COTAS DA 5ª EMISSÃO QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA DISCRICIONÁRIA PELO COORDENADOR LÍDER, OBSERVADA AINDA, A POSSIBILIDADE DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL.

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

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DO INFORME ANUAL DO FUNDO.

AO DECIDIR INVESTIR NAS COTAS DA 5ª EMISSÃO, OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS DEVERÃO REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS DA 5ª EMISSÃO.

São Paulo, 19 de novembro de 2025.



GESTORA



ADMINISTRADOR



COORDENADOR LÍDER

