

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Demonstrações financeiras acompanhadas do relatório do auditor
independente no período de 24 de novembro de 2025
(início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Ref.: Relatório nº 262OO-047-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras	3
Demonstrações financeiras	7
Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Praia do Flamengo, 154 - 4º andar,
Flamengo - Rio de Janeiro (RJ) Brasil
T +55 21 3512-4100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e ao Cotista do

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Rio de Janeiro – RJ

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem a demonstração da posição financeira em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025, o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidade de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedade para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5.b, “Propriedade para investimento”)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob forma de condomínio fechado e é destinado a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas. Em 31 de dezembro de 2025 o Fundo possuía R\$ 175.000 mil, o equivalente a 96,50% do seu Patrimônio Líquido investido em propriedades para investimento reconhecido a valor de custo de aquisição, devido ao início das atividades estarem próximas do encerramento do exercício. Deste modo, entendemos que os riscos mais significativos são a mensuração, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: (i) conciliação contábil da carteira; (ii) análise das matrículas do imóvel para avaliação da existência e titularidade; (iii) verificação do contrato de compra e venda do imóvel; (iv) mensuração de valor inicial do ativo a custo de aquisição; e (iv) teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento dos investimentos em ativos imobiliários e o respectivo resultado obtido no período são razoáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da administradora sobre as demonstrações financeiras

A administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administradora é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas financeiras utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do período corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório, porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Rio de Janeiro, 30 de março de 2026

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-025.583/F-2



Rodrigo Souza Fidalgo
Contador CRC 1RJ-115.816/O-5

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Balanço patrimonial

Em 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Notas	2025	
		Valores	% sobre o PL
Ativo			
<u>Circulante</u>		6.490	3,58%
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.002	0,55%
Disponibilidade		1	0,00%
Banco conta movimento		1	0,00%
Operações compromissadas		1.001	0,55%
Letras do tesouro nacional	4.i	1.001	0,55%
Ativos financeiros de natureza imobiliária		5.488	3,03%
Cotas de fundo imobiliário	5.a	5.488	3,03%
<u>Não Circulante</u>		175.000	96,50%
Propriedade para investimento		175.000	96,50%
Imóveis acabados	5.b	175.000	96,50%
Total do Ativo		181.490	100,08%
Passivo			
<u>Circulante</u>		122	0,08%
Valores a pagar		122	0,08%
Taxa de gestão		109	0,06%
Taxa de administração		11	0,01%
Taxa de escrituração		2	0,01%
Total do Passivo		122	0,08%
Patrimônio Líquido		181.368	100,00%
Cotas subscritas e integralizadas		182.000	100,35%
Prejuízos acumulados		(235)	(0,13%)
Custos relacionados à emissão de cotas		(397)	(0,22%)
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		181.490	100,08%

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	24/11/2025 a 31/12/2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		22
Resultado com cotas de fundo imobiliário	5.a	22
Resultado com operações compromissadas	4.i	267
Resultado com Letras do Tesouro Nacional		345
Despesas tributárias		(78)
Demais receitas		52
Corretagem		52
Demais despesas	10	(576)
Advogados		(433)
Taxa de gestão		(109)
Outras despesas		(34)
Resultado líquido do período		(235)

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Notas	Cotas subscritas e integralizadas	Custos relacionados à emissão de cotas	Lucros/ (prejuízos) acumulados	Total
Saldos em 24 de novembro de 2025 (início das atividades)		-	-	-	-
Integralização de cotas	8.a.i	182.000	-	-	182.000
Resultado líquido do exercício		-	-	(235)	(235)
Custos relacionados à emissão de cotas	8.a.ii	-	(397)	-	(397)
Em 31 de dezembro de 2025		182.000	(397)	(235)	181.368

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário

Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Período de 24/11/2025 a 31/12/2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado com operações compromissadas	267
Corretagem	52
Advogados	(433)
Outras despesas operacionais	(21)
Caixa líquido das atividades operacionais	(135)
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Aquisição de propriedades para investimento	(175.000)
Aquisição/venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	(5.466)
Caixa líquido das atividades de investimento	(180.466)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Integralização de cotas	182.000
Custos relacionados à emissão de cotas	(397)
Caixa líquido das atividades de financiamento	181.603
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.002
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1.002
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1.002

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

1 Contexto operacional

O AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, que iniciou suas atividades em 24 de novembro de 2025, com prazo indeterminado de duração, regido pela Resolução CVM nº 175, pela Lei nº 8.668/93 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

A Classe destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, fundos de investimento, entidades abertas ou fechadas de previdência complementar, regimes próprios de previdência social, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e/ou no exterior.

A Classe tem por objetivo prover ganhos de capital e obtenção de rendimentos de longo prazo aos Cotistas por meio da alocação de seus recursos em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos, construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou imóveis em construção (“Imóveis Alvo”), incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para a exploração comercial, shoppings, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico” na modalidade “*built to suit*” ou “*sale and leaseback*” na forma do art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a consecução do objetivo da Classe poderá ser perseguida por meio da aquisição dos Ativos Imobiliários.

A gestão da carteira da Classe é realizada pela Capitânia Capital S.A. (“Gestora”), e a administração é feita pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora”).

As aplicações realizadas na Classe não contam com a garantia da administradora, da gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, complementadas pelas normas previstas, incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A Resolução CVM nº 175, que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da Classe para emissão e divulgação em 30 de março de 2026.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Dentre as políticas contábeis materiais adotadas pela Classe, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da Classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério “*pro rata die*”.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

No período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por disponibilidades e ativos líquidos em carteira, representados substancialmente por operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos, o que configura a recompra e conversão das cotas em capital de forma imediata, atendendo aos requisitos para ser classificado como equivalente de caixa.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela Classe, tendo como premissa que a Classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração**I. Data de reconhecimento**

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação. Estão compostos pelas cotas de fundo de investimento imobiliário, cujo preço é divulgado pela Bolsa de Valores (“B3”).

f) Propriedades para investimento**Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes a carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova realização deverá ser efetuada.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

4 Caixa e equivalentes de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, no período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 estão assim representados:

	2025
Bancos	1
Operações compromissadas (i)	1.001
Total	1.002

(i) Operações compromissadas

As operações compromissadas são de liquidez imediatas e estão assim representadas:

	2025
Valor de compra	1.001
Valor de revenda	1.001
Taxa de operação (% a.d.)	0,05
Quantidade de dias (over)	1
Garantia	LTN

(*) LTN – Letra do tesouro nacional

5 Ativos de natureza imobiliária**a) Cotas de fundo de investimento imobiliário**

No período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, as cotas de fundos de investimento imobiliários, negociadas em bolsa, integrantes da carteira, estão assim representadas:

					2025
Indicador	Ticker	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor justo
i	LASC11	2.940.298	49.930	1,698%	5.442
ii	PML11	12.975.034	432	0,003%	46
Total		15.915.332	50.362		5.488

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(i) LASC11 - Legatus Fundo de Investimento Imobiliário - FII

O Legatus Shopping Fundo de Investimento Imobiliário, administradora pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, foi constituído sob forma de condomínio fechado, em 29 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, tendo sido aprovado o seu funcionamento pela CVM e o início de suas atividades em 29 de agosto de 2019.

O objetivo do Fundo é a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária dos Ativos Imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de Ativos Imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente em Ativos Imobiliários. Caso o Fundo adquira imóveis, esse investimento visará proporcionar aos seus cotistas a rentabilidade decorrente da exploração comercial dos imóveis, bem como pela eventual comercialização dos imóveis. O Fundo poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

(ii) PML11 - Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

O Patria Malls Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), administrado pelo Banco Genial S.A. (“Administrador”), anteriormente administrado pela Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 19 de outubro de 2016 e iniciou suas operações em 14 de dezembro de 2017 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e suas alterações posteriores.

O Fundo tem como objeto principal a obtenção de renda por meio da exploração imobiliária de ativos imobiliários, bem como o ganho de capital, mediante a compra e venda de ativos imobiliários e a aplicação de recursos, preponderantemente, em ativos imobiliários.

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários

Segue abaixo a movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliários no período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025:

	2025
Saldo inicial	-
(+/-) Aquisição/venda de cotas de fundo de investimento imobiliário	5.466
(+/-) Resultado com cotas de fundo de investimentos imobiliários	22
Saldo final	5.488

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

b) Propriedades para investimento**(i) Descrição das características dos ativos imobiliários****ViaShopping Barreiro**

A Classe possui 50% de participação no empreendimento do tipo shopping center denominado ViaShopping Barreiro, localizado na Avenida Afonso Vaz de Mel nº 640, Belo Horizonte – MG. O ViaShopping Barreiro é referência em conveniência e experiências no Barreiro, localizada a aproximadamente 12km do centro de Belo Horizonte, com acesso rápido e estratégico a capital mineira. O shopping conta com 59.710 m² de área bruta locável, 160 lojas, e 1.300 vagas de estacionamento.

(ii) Relação dos imóveis

Ativo	Matrícula	Endereço	Características/ estágio	Metragem (m ²)	Custo de Aquisição
ViaShopping Barreiro	75.150 / 10.521	Avenida Afonso Vaz de Melo, nº 640, Belo Horizonte - MG	Imóvel (shopping)/ acabado	169.116	175.000
Total					175.000

(iii) Atualização dos imóveis

Em 03 de dezembro de 2025, a Classe formalizou a aquisição do imóvel ViaShopping Barreiro, pelo montante total de R\$ 175.000. Considerando que a aquisição ocorreu em data próxima ao encerramento do exercício social, a administração optou por manter o ativo mensurado ao seu custo de aquisição.

(iii) Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

	2025
Saldo inicial	-
(+) Aquisição de propriedades para investimento	175.000
Saldo final	175.000

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

6 Gerenciamento e fatores de riscos**a) Gerenciamento**

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust e o gerenciamento de riscos dos fundos que a instituição administra, são segregadas entre si e das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é acompanhado por equipe especializada, tendo como complemento ao trabalho, a equipe de Compliance e os Comitês institucionais específicos, formados por Diretores e Gerência, quando necessários. A análise e avaliação dos riscos seguem conforme os critérios e especificações de cada fundo, mercado externo e características próprias das carteiras, definidas pelos Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela administradora, tem por objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos incorridos na atividade da Classe.

b) Fatores de risco**Risco de mercado**

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das altas taxas de juros praticadas e baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a Carteira poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: crescimento da economia nacional; inflação; flutuações nas taxas de câmbio; políticas de controle cambial; política fiscal e alterações na legislação tributária; taxas de juros; liquidez dos mercados de capitais; e outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o país.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do país e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo ou qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, a Administradora e a Gestora responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do Fundo ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Risco de crédito

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a Carteira estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, políticas que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em de pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderia também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

Risco de liquidez

A aplicação em Cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas, fator que pode influenciar na liquidez das Cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário. Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas Cotas no mercado secundário, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado, conforme o caso.

Desse modo, o investidor que subscrever as Cotas deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de até 50 (cinquenta) anos a contar da data de autorização de funcionamento da Classe pela CVM, podendo ser antecipado ou prorrogado.

Existem outros fatores de risco que a Classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Instrumentos financeiros derivativos

A Classe não poderá operar no mercado de derivativos, exceto quando essa operação for contratada para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe.

No período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe não realizou operações com derivativos.

8 Patrimônio líquido

O patrimônio da Classe é formado por cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas**(i) Subscrição e integralização**

Para fins da primeira emissão de cotas, serão emitidas 20.000.000 (vinte milhões) de Cotas, no valor unitário de R\$ 10,00 (dez reais), totalizando o montante de R\$ 200.000 (duzentos milhões de reais). As emissões da

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Classe serão realizadas por meio de colocação privada ou oferta pública de cotas, nos termos da resolução CVM nº 160 e dos documentos da oferta, observado o melhor interesse da Classe.

As novas cotas da Classe poderão ser emitidas (i) nos termos descritos acima, ou (ii) mediante aprovação da assembleia geral ou assembleia especial, conforme aplicável, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, o regime de distribuição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável, observado o quórum de aprovação estabelecido no regulamento.

As Cotas da Classe serão integralizadas pelo preço de integralização, à vista e/ou conforme solicitação que venha a ser realizada pelo Administrador aos cotistas, no prazo a ser estabelecido no respectivo instrumento de emissão, nos termos do respectivo boletim de subscrição, em moeda corrente nacional ou mediante a integralização de bens e/ou direitos, incluindo ativos imobiliários e/ou ativos financeiros. A forma de integralização das cotas da Classe será estabelecida no respectivo instrumento de emissão.

As Cotas da Classe deverão ser integralizadas: (i) em moeda corrente nacional, (a) por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade da Classe, (b) mediante ordem de pagamento, (c) débito em conta corrente, (d) documento de ordem de crédito, ou (e) outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN; e/ou (ii) em bens e/ou direitos, incluindo Ativos Imobiliários, cujo valor será determinado em consonância com Laudo de Avaliação elaborado para esta finalidade, nos termos do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

No período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, houve integralização de 182.000 cotas no montante de R\$ 182.000.

(ii) Custos relacionados à emissão de cotas

No período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, a Classe registrou o montante de R\$ 397 referente a custos relacionados à emissão de cotas.

(iii) Amortização

As Cotas da Classe poderão ser amortizadas a qualquer tempo durante o prazo de duração da Classe, observados os termos e condições estabelecidos no regulamento. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização. Quando a data estabelecida para qualquer pagamento de amortização aos Cotistas cair em dia não útil, tal pagamento será efetuado no primeiro Dia Útil seguinte, pelo valor da Cota em vigor no 1º (primeiro) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento.

Somente farão jus ao pagamento da respectiva parcela de amortização de cotas da Classe os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas, ou registrados na conta de depósito como cotistas no último dia útil do mês em que ocorrer a apuração da respectiva parcela de amortização. Os pagamentos de amortização das cotas da Classe serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da entrega de bens e direitos.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Durante o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve amortizações de cotas.

(iv) Resgate

Por se tratar de um fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, as cotas da Classe somente serão resgatadas na data de pagamento da última parcela de amortização, no término do prazo de duração da Classe ou em caso de liquidação antecipada.

Quando do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe, todas as cotas da Classe deverão ter seu valor resgatado integralmente em moeda corrente nacional. Não havendo recursos em moeda corrente nacional suficientes para realizar o pagamento do resgate das cotas, as cotas da Classe serão resgatadas de acordo com os procedimentos estabelecidos pela Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável, observada a regulamentação aplicável e a participação de cada Cotista na composição do patrimônio líquido da Classe.

Durante o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não houve resgate de cotas.

(v) Ambiente de negociação das cotas

As cotas da Classe são admitidas à negociação no mercado secundário única e exclusivamente em mercado de bolsa de valores administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão (“B3”), representado pelo *ticker* “ADSH11”

Os preços de fechamento da cota no mercado secundário relativos aos últimos dias e negociação de cada mês no período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025 foram os seguintes:

		2025
Data	Preço de fechamento*	
28/11/2025		100,05
30/12/2025		99,10

(*) Valores expressos em reais.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

(vi) Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira da Classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Resultado líquido contábil	(235)	-
(+/-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(482)	-
(+/-) Ajustes das despesas transitadas via caixa	218	-
Lucro conforme regime de caixa	(499)	-
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	-	-
Percentual distribuído	0,00%	0,00%

(vii) Evolução e rentabilidade

Período findo em	Valor da cota*	Rentabilidade (%)
31 de dezembro de 2025	9,97	-0,35%

(*) Valores expressos em reais.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

9 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	Capitânia Capital S.A.
Custódia:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Oliveira Trust Servicer S.A.
Escrituração:	Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

10 Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

Despesas Administrativas	2025	
	Valores em R\$	% sobre PL Médio
Advogados	433	0,25%
Taxa de gestão	109	0,06%
Taxa ANBIMA	17	0,01%
Taxa de administração	14	0,01%
Taxa de escrituração	2	0,00%
Taxa de custódia	1	0,00%
Total	576	0,33%

Patrimônio Líquido Médio**176.553****a) Remuneração do administrador e demais prestadores de serviços****(i) Administrador**

A taxa de administração engloba a somatória da remuneração do administrador, do custodiante e agente de controladoria, conforme descritas nos itens abaixo (“Taxa de administração”).

A remuneração do administrador corresponderá a um percentual correspondente a 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do patrimônio líquido da Classe, apurado no penúltimo dia útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observado o piso mensal de R\$ 6 (seis mil reais). Adicionalmente à taxa de administração, a título de participação e implementação das decisões tomadas em assembleia geral extraordinária de cotistas, será devida uma remuneração adicional, equivalente a R\$ 850,00 (oitocentos reais) por hora-homem de trabalho dedicada à tais atividades, pagas 5 (cinco) dias após comprovação da entrega, pelo administrador, de “relatório de horas” enviado aos cotistas.

A remuneração do custodiante corresponderá a um percentual correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do patrimônio Líquido da Classe, apurado no penúltimo dia útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observado o piso mensal de R\$ 2 (dois mil reais). (“Taxa Máxima de Custódia”).

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

A remuneração do agente de controladoria corresponderá a um percentual correspondente a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano incidente sobre o montante do patrimônio líquido da Classe, apurado no penúltimo dia útil de cada mês, e considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, pagável mensalmente à razão de 1/12 (um doze avos), sendo as parcelas devidas no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente à prestação dos serviços, observado o piso mensal de R\$ 2 (dois mil reais).

(ii) Gestor

Pelos serviços de gestão, a Classe pagará diretamente ao gestor a remuneração de 0,6% (seis décimos por cento) sobre o patrimônio líquido da Classe, (“Taxa de Gestão”), observado mínimo de R\$ 20 (vinte mil reais). A Taxa de gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas da Classe.

11 Política de divulgação das informações

O administrador coloca à disposição dos interessados, em sua sede ou nos órgãos reguladores, as seguintes informações:

- i. Mensalmente, mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Instrução ICVM 175;
- ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Instrução ICVM 175;
- iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações financeiras auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Instrução ICVM 175;
- iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e
- vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12 Informações tributárias

A Classe, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

De acordo com artigo 3º da Lei nº 11.003/2004, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com mais de 50 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de Maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 9 e 10, no período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas à Classe.

Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos/passivos financeiros
Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Administrador/Custodiante	Taxa de administração e custódia
Capitânia Capital S.A.	Gestor	Taxa de gestão

14 Valor justo

O fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

31/12/2025

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	1.001	-	1.001
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	5.488	-	5.488
Propriedades para investimento	-	-	175.000	175.000
Total do ativo	-	6.489	175.000	181.489

15 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

AD Shopping Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ nº 63.375.304/0001-53

(Administrado pela Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. –

CNPJ nº 36.113.876/0001-91)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras

Para o período de 24 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado.

16 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a Classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

17 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos
Contadora CRC RJ-123090/O-3

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor responsável