1° COMUNICADO AO MERCADO

1ª MODIFICAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DO

INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.793.651/0001-70

Registro Automático da Oferta na CVM realizado em 19 de agosto de 2026, sob o n° CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/301

Administrado por

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("**Administrador"**)

Gerido por

PORTOFINO GESTAO DE RECURSOS LTDA

Sociedade limitada, com sede na cidade do São Paulo, estado de Sao Paulo, na Rua Leopoldo Couto de Magalhães Jr, nº 758, Conj. 111, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 17.590.181/0001-56 ("**Gestor**")

I - MODIFICAÇÃO DA OFERTA

Nos termos do disposto no §2º do artigo 67 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160**"), o **INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 61.793.651/0001-70 ("**Fundo**"), administrado pelo Administrador e gerido pelo Gestor, acima qualificados (o Fundo, quando em conjunto com o Gestor e o Administrador, os "**Ofertantes**"), em conjunto com o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado, na qualidade de coordenador líder ("**Coordenador Líder**"), vem a público, por meio do presente comunicado ("**1° Comunicado ao Mercado**"), comunicar ao mercado a modificação da Oferta em razão **(i)** da alteração do Preço de Emissão da Oferta, de modo que o Preço de Emissão deixará de ser R$ 103,42 (centro e três reais e quarenta e dois centavos) e passará a ser R$ 102,83 (cento e dois reais e oitenta e três centavos) e, em detrimento da mencionada alteração; **(ii)** a alteração do Montante Total da Oferta, considerando o Custo Unitário de Distribuição, que deixará de ser R$ 200.154.613,50 (duzentos milhões, cento e cinquenta e quatro mil, seiscentos e treze reais e cinquenta centavos) e passará a ser R$ 200.154.598,68 (duzentos milhões, cento e cinquenta e quatro mil, quinhentos e noventa e oito reais e sessenta e oito centavos); **(iii)** a alteração da Quantidade de Cotas objeto da Oferta, que deixará de ser 1.933.861 (um milhão, novecentos e trinta e três mil, oitocentos e sessenta e uma) e passará a ser 1.944.948 (um milhão, novecentos e quarenta e quatro mil, novecentos e quarenta e oito); **(iv)** a alteração do Preço de Integralização, que deixará de ser R$ 103,50 (cento e três reais e cinquenta centavos) e passará a ser R$ 102,91 (cento e dois reais e noventa e um centavos); e **(v)** da alteração de cronograma da oferta para incluir a data de divulgação deste 1º Comunicado de Modificação da Oferta, assim como retificar a data de Liquidação do Direito de Preferência ("**1ª Modificação da Oferta**").

Nos termos do §1º do artigo 69 da Resolução CVM n° 160, considerando que não tivemos manifestações no Período de Direito de Preferência, e ainda não se foi dado início ao Período de Subscrição, não será necessária a abertura do período de desistência.

Exceto quando especificamente definidos neste 1° Comunicado ao Mercado, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo ("**Regulamento**").

II - CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista[1]
1	Divulgação do Anúncio de Início	19/08/2026
2	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	24/08/2026
3	Início do período para exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	26/08/2026
4	Início do período para negociação do Direito de Preferência, entre Cotistas, exclusivamente no Escriturador	26/08/2026
5	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência na B3	08/09/2026
6	Encerramento do período para negociação do Direito de Preferência no Escriturador	08/09/2026
7	Encerramento do período para exercício do Direito de Preferência no Escriturador	09/09/2026
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	10/09/2026

Internal Use Only

9	Divulgação do Primeiro Comunicado de Modificação de Oferta	11/09/2026
10	Início da Oferta e do período de subscrição	14/09/2026
11	Data limite para o encerramento do período de subscrição e liquidação da Oferta e do Direito de Preferência	18/09/2026
12	Data limite para a divulgação do Anúncio de Encerramento	15/02/2027

III - DIVULGAÇÃO DA RERRATIFICAÇÃO DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E ANÚNCIO DE INÍCIO

Este 1° Comunicado ao Mercado e o Instrumento de Rerratificação do Ato de Aprovação da Oferta atualizados foram divulgados, assim como os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores da Oferta, do Gestor, da CVM, do Fundos.NET e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM nº 160, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administrador e Coordenador Líder: www.btgpactual.com**
  Para acessar os documentos da Oferta, neste *website*, clicar em "Fundos de Investimentos", nesta página clicar em "Confira o catálogo completo", e pesquisar por "INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Detalhes". Em seguida localizar o documento desejado em "Arquivos".

- **Gestora: https://portofinomultifamilyoffice.com.br/**
  Para acessar os documentos da Oferta, acessar este *website*.

- **CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br**
  Para acessar os documentos da Oferta, neste *website* acessar "Regulados", "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas Públicas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise" ou em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", conforme o caso, selecionar "2026 - Entrar", acessar "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado.

- **Fundos.NET, administrado pela B3: http://www.b3.com.br/pt_br/**
  Para acessar os documentos da Oferta, neste *website* clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Soluções para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de renda variável", depois clicar em "Ofertas em andamento", depois clicar em "Fundos", localizado do lado direito, e depois selecionar "INVITATO DIRETTO REAL ESTATE CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar o documento desejado.

IV - INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto aos Coordenadores da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste 1° Comunicado ao Mercado.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO SEU ANEXO, DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175, DO ANEXO NORMATIVO III DA RESOLUÇÃO CVM Nº 175 E DA LEI Nº 8.668, DE 25 DE JUNHO DE 1993, CONFORME ALTERADA.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM E NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE 1° COMUNICADO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A data deste 1° Comunicado ao Mercado é 11 de setembro de 2026.

COORDENADOR LÍDER



Internal Use Only